

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0641282

תוספת קומות מעל מבנה קיים, שכ' אבו טור



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
16/09/2018

לאשר את התוכנית  
22/08/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
16/09/2018

להפקיד את התכנית  
26/03/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בשכונת אבו טור רח' א תיורי בירושלים, שטח 0.758 דונם  
התכנית המאושרת החלה הינה 7061 אשר קבעה אזור מגורים א, בתחום התכנית.  
בתחום התכנית קיים בנין בן 3 קומות על פי היתר מספר 12/395  
מטרת התכנית הינה תוספת קומות מעל המבנה הקיים עד 4 קומות בכל חתך ליצירת 7 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספת קומות מעל מבנה קיים, שכל אבו טור

**מספר התכנית** 101-0641282

**1.2 שטח התכנית** 0.758 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"ר

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** ללא איחוד וחלוקה

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222135 קואורדינאטה X

630491 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב א תיורי , אבו תור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אבו טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29985	לא מוסדר	חלק		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
07/03/2010	2158	6068	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 7061	החלפה	7061
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022א, הוראות תכנית 5022א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בשיר טויל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		12/03/2019	מחמד אבוו זניד	18: 37 13/03/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 100		12/03/2019	רבאב אבו רג'ב	19: 40 12/03/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/03/2018	מחמד אבוו זניד	18: 22 16/05/2018	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	הרון עווד		ירושלים	ירושלים	(1)		02-5380601	02-5380306	haron.awad@yaho.co m
	אחר	שועיב עווד		ירושלים	ירושלים	(1)		02-5380601	02-5380306	shwaeb.awad1977@yah oo.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: הרשום הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: ירושלים, שכ' אבו טור, ואדי יצול סמטה 8.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		ירושלים	בית חנינא החדשה			02-5380306	daoud_mashni@yahoo.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס יועץ חניה	יועץ תחבורה	רבאב אבו רגיב	121763		ירושלים	דרך צור באהר				rabab.a.r. 1983@gmail.com
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	גבעת התחמושת ) (1		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010@gmail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	עיסוויה (2)				morad1976@gmail.com

(1) כתובת : ירושלים, גבעת התחמושת, ת.ד. 80678.

(2) כתובת : ירושלים, עיסוויה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות מעל מבנה קיים, אבו טור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'.
2. קביעת קווי בניין חדשים .
3. קביעת סך שטחי הבנייה המרביים בתחום התוכנית.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-3 יחידות דיור ל 7 יחידות דיור.
5. הגדלת מספר קומות ל-4 בכל חתך מעל הקרקע הסמוכה
6. קביעת שלבי ביצוע לתוספות הבנייה.
7. קביעת הוראות בניוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין גדר/ מדרגות להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/ לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מוצעת	100

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מוצעת	100
להריסה	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	757.93	100
סה"כ	757.93	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	67.47	8.90
מגורים ב'	690.46	91.10
סה"כ	757.93	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
א.גדרות סביב החלקה יהיו עד גובה של 1.2 על מנת לשמור על נצפות לאגן העיר העתיקה. מרפסות: 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטח מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין. 3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. 4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסת בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. 5. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7. כל סטיה משטחים אלו תחשב כסטיה ניכרת.	
חניה	ב
1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. 2. חניית כלי רכב תהיה בתחום המגרש בלבד, כמוצע בנספח הבינוי. 3. כניסת כלי רכב אל החניה המוצעת בתחום המגרש תהיה מהדרך המאושרת ממערב. לא תותר כניסת כלי רכב למגרש מהשצ"פ הנמצא מצפון לחלקה.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
הגדר / המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.	
סטיה ניכרת	ד
א. מס' הקומות כמצויין בטבלה 5 הינם המירבים בתכנית זו, הגדלת מספר הקומות תחשב כסטיה ניכרת ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת ג. לא יותר בינוי בשטח לא חפור בקומה 1- כמסומן בנספח הבינוי, כל סטיה מהוראה זו תיחשב לסטיה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, בגוון וכיחול האבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	



4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                      ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.                      ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.                      ד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפע בעיריית ירושלים.                      ה. תנאי להיתר בניה, יהיה הקמת גדר קשיחה בגבול הצפוני של המגרש. הקמת הגדר תתואם עם פקח רט"ג.                      ו. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ניהול הבניה מהחזית המערבית כמו כן, לא תבוצע כל עבודה דרך הגן הלאומי ודרך השצ"פ הנמצאים בחזית הצפונית.                      ז. הכנסת חומרי בניה ואכסנתם, צבירת פסולת בניה והוצאתה, כל אלו יהיו רק בשטח המגרש כשדרך הגישה היחידה תהיה מהחזית המערבית בלבד.                      ח. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פ התקן התקף ועל פ מידות תקניות.</p>
ט	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                      ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.                      ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.                      ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.                      ה. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
	ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.
<b>יב</b>	<b>ניהול מי נגר</b> ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(5)		2	4 (4)	12.24 (3)	9.23	7	(2) 186.95 (1)	1290	208	262	237	583	690	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
70	(5)	(5)	1	1	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חנייה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 160%.
- (2) תכסית הבנוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה תיקני כמפורט בנספח הבנוי.
- (4) מספר הקומות המירביים מעל הקרקע הסמוכה לא יעלו על 4 קומות בכל חתך.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חלוקה ו/ או רישום

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה הנגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס אכלוס	1.תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל. 2.תנאי לטופס 4 יהיה פרוק הגדר ואישור על פינוי כל פסולת הבניה מהשטח, בתאום עם פקח רט"ג.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה