

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנית מס' 101-0579615

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד אבו טור

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים

2020-03-01

נ ת ק ב ל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מינהל התכנון-מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

22/02/20

היושר את התכנית

ליושר את התכנית

תכנון זמין



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 2+63+62 בגוש 29982 באבו טור בירושלים.
ת.ב.ע 1864א מייעדת את החלקות למגורים 4.
יש בניה על החלקות, התכנית מציעה תוספת קומה 1 תוספת לכל בניין מעל הקיים.
יזם התכנית הוא בעל החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד אבו טור

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0579615

מספר התכנית

1.470 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221921 קואורדינאטה X

630298 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אבו טור

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
29982	לא מוסדר	חלק		2, 61-63

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/1989	2647	3648	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1864/א	החלפה	1864 / א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				בשיר טויל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	10/07/2019	בשיר טויל	02: 52 10/07/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		25/06/2018	בשיר טויל	15: 48 26/06/2019		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 200	1	14/05/2018	עמאר אבו ליל	17: 52 14/05/2018	סקר עצים.	לא
תנועה	רקע	1: 100	1	04/08/2019	בשיר טויל	14: 09 05/08/2019		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 הדפסר 20



תכנון זמין
מונה הדפסר 20

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
	פרטי	פאוזי עויידה			ירושלים	(1)		054-2203300	02-5845426	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: אבו טור ירושלים. מונה הדפסה 20

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	טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil@yahoo.com
	סוקר עצים	עמאר אבו ליל			ירושלים	(1)		052-2771468		aadir@013.ne
	מודד	אשראף חאג יחיא	1058		טייבה	(2)		072-2122402	09-7991415	Sigma.sur@gmail.com
	יועץ תחבורה	מחמד עמר	2939877	ירדן תנועה	ירושלים	(3)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: ירושלים..

(2) כתובת: אלגלמי.

(3) כתובת: רחי שכס, ירושלים..



מס' 20



מס' 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 בנייה חדשה קומה מעל שני בניינים הקיימים, והכשרת עבירת בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע ממגורים 4 למגורים ב'.
- 2- קביעת שטחי הבניה המירביים.
- 3- קביעת קווי בניין חדשים.
- 4- קביעת מספר יח"ד המירבי.
- 5- קביעת מספר הקומות המירבי.
- 6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 7- קביעת תנאים למתן להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
דרך משולבת	101
שביל	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	100
להריסה	דרך משולבת	101
להריסה	מגורים ב'	2, 1
להריסה	שביל	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולב	36	2.45
מגורים 4	1,434.43	97.55
סה"כ	1,470.43	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	34.43	2.34
מגורים ב'	1,369.73	93.16
שביל	66.13	4.50
סה"כ	1,470.28	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נ. סורה חלקה שאיננה מסותת אסורה תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. הריסת הבינוי שבתחום התכנית הינה מחייבת, ואי ביצוע ההריסה כתנאי למתן היתר בניה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>ש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה חווי"ד המחלקות הבאות: המח' למדיניות התכנון, אגף תושיה, מח' מונומנטליות, מח' מונומנטליות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון והטמעתם בתכנית.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הסככות והבנוי בשטח התכנית בתחום קוי הבנין וזאת בתאום למסומן בתשריט</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<p>הריסות ופינויים המבנים המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה.</p>
ז	<p>עתיקות על פי חוק העתיקות, התשלי"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>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות 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).</p>
י	<p>קווי בניין א. קוי בניין המסומן בתשריט בקו נקודה הינו עבור קוי בניין בקונטור המבנה הקיים. ב. קוי הבניין המסומן בתשריט בשתי נקודות וקו הינו עבור קו בניין עלי של תוספת הקומות המוצעות.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
4.2.2	דרך משולבת כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשרי"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
א	הוראות
	<p>זרכים 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הדרך המשולבת. 2. תכנון מפורט של הדרך המשולבת יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל



4.3	שביל
4.3.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	בייעוד זה ישנו סימול של זיקת הנאה המשמש למעבר כלי רכב לשם גישה למגרש כמסומן בתשריט המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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)	תאי שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 14.6	7.3	4	45	199	(1) 1088	229	155	664	547.18	1	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	0	4	(4) 12.3	6.57	8	45	117	(1) 953	0	220	733	821.03	2	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
יינוה הדפסה 20

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי (3)		
40	(3)	1	מגורים ב'
0	(3)	2	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון לרבות שטחים לחניה ולמרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה כולל מרפסות..
- (2) מעל גובה זה תותר בנית חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (3) לפי תשריט.
- (4) מעל גובה זה תותר בנית חדר יציאה לגג ומעקה תקני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

<p>6.1 חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יחידת הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הפקעות ו/או רישום</p> <p>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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.3</p>

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>התניה</p> <p>א. נטיעת עצים בוגרים בתיאום מול מחלקת שפייע בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. ביצוע בפועל של הרחבת דרך הגישה ממזרח.</p>	<p>תאור שלב</p> <p>1 הבניה תהיה בשלב אחד</p> <p>2 טופס אכלוס</p>	<p>מספר שלב</p> <p>1</p> <p>2</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>		
<p>זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.</p>		



תכנון זמין
מונה הדפסה 20