

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0937276

הכשרת חריגות בניה לבניין קיים בשכונת אבו תור



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/05/2023

לאשר את התוכנית

23/05/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/08/2022

להפקיד את התכנית

19/02/2023

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 ממוקמת בגוש 29983 חלקה 52 ברחוב דרך אבו תור בשכונת אבו תור, ירושלים.  
התכנית המאושרת החלה בתחום התכנית הינה 1864א בייעוד אזור מגורים 5 מיוחד.  
בתחום התכנית קיים מבנה בן 4 קומות (5 יחידות דיור) שחלקו בנוי ללא היתר בנייה.  
התכנית מציעה את הכשרת הבינוי הקיים ללא היתר.  
מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הכשרת חריגות בניה לבניין קיים בשכונת אבו תור	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0937276	מספר התכנית	
0.849 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222236 קואורדינאטה X

630065 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך אבו תור, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה אבו תור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29983	לא מוסדר	חלק	84	52, 104, 956

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

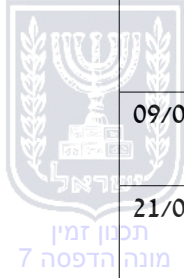
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הריסות ואטימות	11: 52 22/01/2023	איהאב זין	22/01/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	08: 32 24/02/2022	בנאן גריב מוסא	24/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



**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	אחמד בורקאן (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	כנעאן בורקאן (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	נעמאן בורקאן (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבו תור.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד בורקאן			ירושלים	(1)				sondos_1992soso@h otmail.com
פרטי	כנעאן בורקאן			ירושלים	(1)				sondos_1992soso@h otmail.com
פרטי	נעמאן בורקאן			ירושלים	(1)				sondos_1992soso@h otmail.com

(1) כתובת: אבו תור.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	אל משהאד		02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com
ה.אדריכלו ת	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@g mail.com



מנהל תכנון זמין  
הדפסה 7



מנהל תכנון זמין  
הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

הכשרת בינוי ללא היתר בבניין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי שטח מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- שינוי יעוד הקרקע ממעבר ציבורי להולכי רגל לשביל עם זכות מעבר לרכב.
- שינוי יעוד הקרקע ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך מוצעת.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
3. קביעת בינוי בגובה 4 קומות.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת תכסית בינוי.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
11. קביעת שלביות ביצוע.
12. קביעת הוראות להפקעה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מוצעת	101
שביל	102

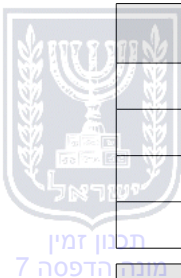
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	102
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 5 מיוחד	700.33	82.48
מעבר ציבורי להולכי רגל	148.81	17.53
סה"כ	849.14	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	70.93	8.35
מגורים ב'	700.33	82.48
שביל	77.88	9.17
סה"כ	849.14	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. מיקום מקום החניות יהיה בתוך תחום התכנית.</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה ו/או אטימה, יהרסו ו/או ייאטמו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 2. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ח	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. 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</p>





4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ואישורה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. תיאום הבקשה להיתר עם שירותי הכבאות.</p> <p>6. תיאום הבקשה להיתר עם אגף התברואה.</p> <p>7. אישור מחלקת נכסים בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו 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, חלוקים, וכד')</p>
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה-התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>רוחבם של דרכים ושבילים יהיו כמסומן בתשריט.</p>
4.3	<b>שביל</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה-התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב.</p> <p>2. פיתוח השביל יבוצע על ידי מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מבצוע הבנייה בשטח.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר לרכבים על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
												שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
60	(2)	(2)	(2)	(2)	4	12.36 (1)	6	45	160	1125	230	895	700.33	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לרבות שטחי חנייה ומרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 711.22 = גובה אבסלוטי. מעל גובה זה יותר הקמת חדר יציאה לגג ומעקה תקני הכל בדומה למופיע בנספח הבינוי.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות****6.1 הפקעות ו/או רישום**

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש תכנית זו, 10 שנים מיום אישורה.

