

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0671974

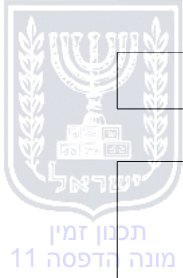
הקמת 2 בנייני מגורים אבו טור ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שכונת אבו טור.
התכנית המאושרת במקום הינה 5222 א בייעוד מגורים 4 מיוחד
התכנית מציעה 2 בתי מגורים בני 4 קומות כ"א. סה"כ 40 יח"ד.
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע
בשטח אין מבנים .



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 **שם התכנית**
ומספר התכנית

הקמת 2 בנייני מגורים אבו טור ירושלים

101-0671974

מספר התכנית

2.619 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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222187 קואורדינאטה X

629978 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אבו טור ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			ירושלים

שכונה אבו טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29983	לא מוסדר	חלק		100

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
02/06/2004	3027	5302	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 5222א	החלפה	5222/א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה 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			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 49 19/08/2019	שמואל דוידסון	01/10/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא		09: 20 16/12/2018	שמואל דוידסון	01/10/2018		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	עבד חרוב			ירושלים	בית חנינא (החדשה 1)		052-2411185		m_abd@gmail.com
	פרטי	פייסל סורחי			ירושלים	גיבל מוכבר		052-2977160		m_abd@gmail.com
	פרטי	אחמד קונבר			ירושלים	גיבל מוכבר		052-2977160		m_abd@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : הערה : בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית זו...

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי 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	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvision.net.il
	מודד	חליל משהדאוי	1196		דבוריה	דבוריה		04-6702353		ashrafa33@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvision.net.il



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

הקמת 2 בנייני מגורים בני 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת הוראות לבניוי, פיתוח שטח ועיצוב אדריכלי.
3. קביעת מספר יח"ד ל- 40 יח"ד.
4. קביעת מספר קומות ל-4 קומות מעל הקרקע.
5. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית..
6. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
7. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה והיתרי איכלוס.
8. קביעת קוי בניין.
9. קביעת תכסית בניוי.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
11. קביעת הוראות לסטייה ניכרת.



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 ג'	2,1
שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	2,1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,619	אזור מגורים 4 מיוחד
100	2,619	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
88.51	2,317.34	מגורים ג'
11.49	300.9	שטח ציבורי פתוח
100	2,618.25	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי מרפסות:</p> <p>א. שטח מרפסת מקורה מקסימלי לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר. ב. שטח עיקרי למרפסות יהיה בהתאם לעמודה נפרדת בטבלת השטחים. ג. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". ה. לא תותר הקמת מרפסת זיז נוספת ליח"ד. ו. כל סטיה מהוראות סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גובה גדרות כלפי הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' מפני הרחוב. 2. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל את הקיר. המרחק המינימלי בין קיר לקיר יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחייה. 3. הבנייה תעשה באופן המתייחס לטופוגרפיה התלולה של המגרש, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, באופן שמספר הקומות לא יעלה על 4 קומות מעל מפלס הקרקע הסמוכה. 4. מפלס ה-0.00 יקבע בהתאם למפלס הסופי של הכביש מדרום, על-מנת להבטיח גישת רכבים לקומות החנייה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המרבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש יחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ג'
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של דרך הגישה מצד הדרך הסטטוטורית המאושרת מדרום.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה אישור תושי"ה לתכנון הגישה המוטורית למגרש מצד הדרך הסטטוטורית המאושרת מדרום וגישה מוטורית בפועל לטובת משאיות וכלי עבודה.</p>
י	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו עבור גישת רכבים למגרשים הכלולים בתכנית. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מוגן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר ויהווה השלמה והמשך לשטח בייעוד למבני ציבור ממערב לו.</p> <p>2. על שטח השצ"פ תחול הוראת ההפקעה להלן.</p>

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

קדמי	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	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												שרות						עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 7	(4) 27.2	15	20	45	(3) 300	(2) 3932	(1) 1376	332	2024	1309	1		מגורים ג'	
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 7	(4) 30.6	15	20	45	(3) 300	(2) 3932	(1) 1376	332	2024	1309	2		מגורים ג'	
						15	40	(7) 45	(3) 300	(2) 7864	2752	664	4048	2618		<סך הכל>	מגורים ג'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מגורים ג'	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'		1	200
מגורים ג'		2	200
מגורים ג'	<סך הכל>		400



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות מקורות.
- ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים עבור חנייה ומחסנים בדומה למוצג בנספח הבינוי..
- (2) כולל שטח עיקרי למרפסות כמפורט בעמודה האחרונה בטבלה..
- (3) אחוזי בהנייה המרביים מעל הקרקע הינם 180%..
- (4) גובה יחסי- מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (5) בינוי מדורג, 4 קומות על-קרקעיות בכל חתך בהתאם למפלס הקרקע הסמוכה ו-3 קומות עבור חנייה תת-קרקעית שיכולה להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת..
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) תכסית תת קרקעית 80% משטח המגרש..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.
 ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
 ג. פתרון הגישה לחנייה ייעשה בתיאום עם אגף תושי"ה לרבות הצבת רמזורים בכניסה וביציאה מהחניון במידת הצורך.

6.2

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.
 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.
 ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3

היטל השבחה

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

6.4

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	כול מבנה יבוצע בהינף אחד למעט קומות החניה המשותפת.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.