



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11362

שם תוכנית: ירושלים אבו-טור

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת

אישורים

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 19.04.2009
 ג'ת ק ב ל
 תיק מס'

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 11362 הועדה התכנונית החליטה לאשר את התכנית ביום 19.04.09 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה על בניין קיים בשכ' אבו-טור. עיקרי התכנית הינם הכשרת עבירת בנייה של תוספת 2 קומות עג"ב בניין מס' 1 ותוספת קומה עג"ב בניין מס', 2 תוספת 3 יח"ד וסה"כ 5 יח"ד בחלקה.
תוספת השטחים הינם 387 מ"ר מתוכם 372 מ"ר שטחים עיקריים, אחוזי הבנייה המוצעים הינם 152% עיקרי ו- 158% מירבי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	ירושלים אבו-טור
1.1	שטח התוכנית	11362
1.2	מספר התוכנית	537 מ"ר
1.3	שלב	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	מספר מהדורה בשלב	1
1.4	תאריך עדכון המהדורה	19.02.09
1.4	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית
1.4	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. • כן • לא
1.4	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> • לא
1.4	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית
1.4	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן _____ , 62 א
1.4	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 14

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- | | |
|---------|--------------|
| 875,221 | קואורדינטה X |
| 630,200 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
- שכונה רחוב מספר בית אבו-טור

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29982	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09/04/1989	3684	שינוי יעודים	• שינוי	1864א
02/06/1955	418	שינוי יעודים	• שינוי	62
24/12/1970	1684	שינוי יעודים	• שינוי	עמ' 9

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		בשיר טויל	30-09-2007	1		1:100	מחייב	נספח בינוי
		בשיר טויל	30-09-2007		14		מחייב	הוראות התוכנית
		בשיר טויל	30-09-2007	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	גיש/ חלקה(י)	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	
אבו די'אב מחמוד	080160567				אבו-טור ירושלים ת.ד. 14089	02-232741																

1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	
אבו די'אב מחמוד	080160567				אבו-טור ירושלים ת.ד. 14089	02-232741															

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	
מהנדס גיאודט ומודד מוסך					ת.ד. 5349-טייבה המשולש	02-6285095	0524797324		Misrad_hetz@yahoo.com	גבארה תאופיק		מס' רישון 991			טייבה המשולש						

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקצוע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת קומות ויחיד. שכונת אבו טור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטחי בניה.
- בניין בהיקף של- 861.50 מ"ר מהם 825 מ"ר שטחים עקריים ו 36.50 שטחי שרות.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים .
- תוספת של 3 יחיד על גבי 2 יחיד קיימות בחלקה סה"כ 5 יחיד.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.537
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	861.50		395.44 מ"ר+	466.06 מ"ר	מ"ר	מגורים
	5		3+	2	מס' יחיד	מגורים
					מ"ר	מיוחד
					מס' יחיד	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור

					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'3	101	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'3	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	משרדים בדירות המגורים	
ג.		
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי ופיתוח	על שטח תוכנית זו חלות ההוראות הקבועות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מספר 1864א לגכי אזור מגורים, מלבד השינויים המחויבים הנוכעים מההוראות המפורטות להלן: (1) קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לגבי כל מגרש שמיועד לבניה. (2) זכויות הבניה, הוראות הבנוי ומספר יחידות הדיור המירבי בבניינים יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה שבסעיף 5. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה
ב.	עיצוב אדריכלי	(1) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול של האבן בבניינים הקיימים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. (2) תנאי לקבלת היתר בניה בכל מגרש יהיה תאום הבניין לתקנות התכנון והבניה ותאום העיצוב האדריכלי עם מהנדס הוועדה.
ג.		

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יחיד	צדדי- צידי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	כוללי בניה אחוזי בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש/ מזרע/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			צידי- צדדי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת				
0	0	4	0.90	2	3	2	8.75+	9.31	5	59.53%	160.40%	861.50	15.22	560.95	21.28	264.05	537 (מרב)	1	מגורים ב'3	
2.54			2.14																	

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיובי תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית

6.2. היטל השבחה

א- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק.

ב- לא יוצה היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3. חניה

החניה בבניין מס 1 תהיה תת קרקעית, כפי שמצויין בנספח הבינוי.

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

6.4. הפקעה

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים לפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5 סטיה ניכרת

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 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.

6.6 רישום, חלוקה

- א. התכנית כוללת הוראות חלוקה לפי טבלת יעודי קרקע.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6.6 ב. רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.7 עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989

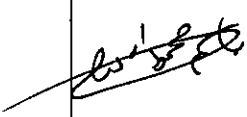
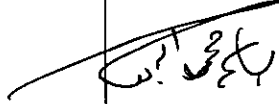
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנית שלד	
2	גמר בניין	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			080160567	אבו דיאב מחמוד	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080160567	אבו דיאב מחמוד	בעלי עניין בקרקע
	<p>א-דריכל ומחנך</p> <p>טויל ג'ידי</p> <p>052479732</p> <p>מ,ר 10:556</p>		027560374	בשיר טויל	עורך התכנית