

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12153

תוספת יח"ד במגרש מגורים, אבו טור

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

הישרד הפנימי מחוז ירושלים  
 הישור ונכנית מס' 12153  
 המעורר המרזוזות דובליטור לאשור  
 המעורר מס' 12153  
 הישרד הפנימי מחוז ירושלים

## דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

מקום התכנית אבו טור.

שטח התכנית : כ-1 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת זכויות הבניה.

התכנית מציעה 125% ב-4 קומות, אזור מגורים ב.

בשטח התכנית קיים בית מגורים אחד בן 2 קומות ללא היתר בנייה.

קיימים לגביו צווי הריסה שיפוטיים.

חלק מן המבנה הקיים בקומת הקרקע הנו מבנה ישן שנבנה לפני 1967. לא קיימת לגביו תביעה משפטית.

סה"כ קיימות בשטח 4 יחידות דיור.

על פי התכנית מבוקש לבנות בסה"כ 12 יחידות דיור בני 4 קומות.

מחמד אבו רמילה מגיש את התכנית בשמו ובשם שני אחיו מחמוד ו-עבדאללה אבו רמילה.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
תכנית מס' 12153

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד במגרש מגורים, אבו טור	<b>שם התכנית</b>	<b>1.1</b>
1,153 מ"ר.	<b>שטח התכנית</b>	<b>1.2</b>
מילוי תנאים לאישור	<b>מהדורות</b>	<b>1.3</b>
1	שלב מספר מהדורה	
20/01/10	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית	<b>סוג התכנית</b>	<b>1.4</b>
ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
	<b>מקום התכנית</b>	<b>1.5</b>
ירושלים	מרחב תכנון מקומי	<b>1.5.1</b>
630275, 222200	קואורדינאטות	
שכונת אבו טור, במזרח ירושלים.	תאור מקום	<b>1.5.2</b>
ירושלים	רשות מקומית	<b>1.5.3</b>
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
ירושלים.	ישוב	<b>1.5.4</b>
אבו טור.	שכונה	
לי"ר	רחוב	
לי"ר	מספר בית	

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29985	מוסדר	חלק	36	30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/2/59	687	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	שינוי	תכנית מתאר ירושלים 62
15/8/86	3370	תכנית זו גוברת על תכנית 1864א	שינוי	1864א

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	דודסון	15/05/09	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	דודסון	15/05/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	דודסון	15/05/09	1	ל"ר	1:100	מנחה למעט קווי בנין מספר קומות וגובה בנין	נספח בנין ופיתוח

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 מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		0545-265514		אבו טור ירושלים 91078 ר.ח. קרן קיימת מיקוד ת.ד. 7825	לי"ר		080375116	מוחמד אבו רמילה		מגיש התכנית

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0545-265514		אבו טור ירושלים 91078 ר.ח. קרן קיימת מיקוד ת.ד. 7825			080375116	מוחמד אבו רמילה	
		0578-817752		אבו טור ירושלים 91078 ר.ח. קרן קיימת מיקוד ת.ד. 7825			080376537	עבדלה אבו רמילה	
		0525-931801		אבו טור ירושלים 91078 ר.ח. קרן קיימת מיקוד ת.ד. 7825			080380454	מחמוד אבו רמילה	

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
d_son@netvision.net.il	02-6734311	052-2874057	02-6734303	התעשייה 2 ירושלים	דוידסון אדריכלים	66610	55630578	דוידסון שמואל	אדריכל
afaq@israv.net.il	02-671143		02-6711431	צור באחר ירושלים	אפאק.ח.י שרותי הנדסי מדידות בע"מ	948		אפאק.ח.י שרותי הנדסי מדידות בע"מ	מודד

27/01/2010

עמוד 7 מתוך 15

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

הגדלת זכויות בניה, מספר יחד, ומספר קומות לצורך מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד של שטח אזור מגורים 5 ל אזור מגורים ב' 1.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	1.153	שטח התכנית – דונם
844	1406	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
7	12*	מגורים – מספר יח"ד

\* מתוכן 5 יח"ד בניויות בפועל על השטח- נתון שאינו בעל תוקף סטטוטורי

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1101	מבני מגורים ב



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ב

#### 4.1.1 שימושים

מגורים, חניה.

#### 4.1.2 הוראות

- א- **מגורים**
- מבני המגורים לא יעלו על 4 קומות גובה הבנייה המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1
  - כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד
  - כל חזיתות הבניין יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת.
  - לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980

#### ב' חניה

החניה תהיה מקורה כמצוין בנספח מספר 1  
מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה  
מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה

#### ג' בניין, גדר, מדרגות להריסה

המדרגות, הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית לפני כל תחילת בניה בשטח כתנאי למתן היתר בניה.

#### ד' פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

#### ו' קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה

#### ז' תנאים למתן היתר בניה

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.  
תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן לאשור מח' תושיה בעריית ירושלים.

תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה זמנית בתוואי כביש סטטוטורי לאשור אגף תחבורה בעריית ירושלים.  
ביצוע הכביש הנ"ל ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.

תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש. נספח הבינוי הוא מנחה בלבד מבחינת החניה.

#### ח' פיתוח תשתית

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.  
כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

#### החדרת מי נגר

ט'

על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש.

#### סטיה ניכרת

י'

- א. גובה הבניה ומספר הקומות המרביים כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).
- ב. מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
- ג. קוי הבנין 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.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לז'נר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח המגרש	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	שמאלי	ימני	קדמי <sup>(4)</sup>	מתחת הקובעת					מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת הקובעת				סה"כ שטחי בניה מעל הקובעת	שרות	עיקרי
			0	4	16.20	-	12	70%	1765	247	0	1518	112	1406	1125	1101	מגורים ב
כמוסמן בתשריט																	

27/01/2010

עמוד 11 מתוך 15

<b>6. הוראות נוספות</b>
-------------------------

**6.1 רישום**

א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום(ת.צ.ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית

**6.2 היטל השבחה**

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

<b>ביצוע התכנית</b>
---------------------

**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

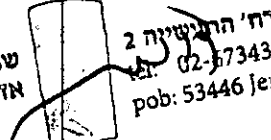
**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות ואישורים

## 8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ל"ר	080375116	מוחמד אבו רמילה	מגיש התכנית
			080375116	מוחמד אבו רמילה	בעלי עניין בקרע
			080376537	עבדלה אבו רמילה	
			080380454	מחמוד אבו רמילה	

שמואל דודסון אדריכל	 ד"ר הרונישיוח 2 טל: 02-6734311 pob: 53446 Jerusalem 91533		055630578 081085631	דודסון שמואל חסן עבד אלקדר	עורך התכנית
------------------------	---	--	------------------------	----------------------------------	----------------

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

**9. נספחים****9.1 הליכים סטטוטורים**

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטורים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רשמו את מספר התכנית	רשמו את סטטוס הטיפול בתכנית.	רשמו את מספר ילקוט הפרסומים.	רשמו שנה עברית ושנה לועזית של ילקוט הפרסומים.

**שימו לב !** טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התכנית נקבעה		
החלטה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/דחיית התכנית