

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13052

הריסה בנין קיים והקמת שני מבני מגורים נפרדים ברח' עין רוגל בשכונת אבו-טור, ירושלים

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית.

משרד הפנים  
 לשכת התכנון המחוזית  
 24.10.2010

נתקבל תיק מס' אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים                  אישור תכנית מס' <u>13052</u>                  הועדה המחוזית תחליטה לאשר את התכנית                  בישיבה מס' <u>10</u> ביום <u>21.10.10</u>                  מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>7.10.10</u></p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו חלה על חלקות 129 בגוש 30019 לפי ת.ב.ע. 1864א המיועדת למגורים 4.  
תכנית זו מציעה הריסה בנין קיים בן שתי קומות והקמת שני מבני מגורים נפרדים והרחבת דרך והגדלת אחוזי הבנים לשם יצירת 14 יח"ד.

- במגרש לא קיימים עבירות בניה.
- לא קיימים היתרי בנייה במגרש.
- לא קיימים הליכים משפטיים כנגד מגיש התכנית.
- מגיש התכנית הינו הבעלים היחיד של המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הריסה בנין קיים והקמת שני מבני מגורים נפרדים ברח' עין רוגל בשכונת אבו-טור, ירושלים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13052	מספר התוכנית		
0.880 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
21/10/2010	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי ירושלים
		קואורדינטה מרכז X קואורדינטה מרכז Y	221800 630150
1.5.2	תיאור מקום		רחוב אבו-טור, עין רוגל, ירושלים
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים אבו טור אבו טור, עין רוגל -

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30019	• שומא	• חלק מהגוש	129	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 – תכנית המתאר של ירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	תאריך עברי: י' תמוז התשי"ט תאריך לועזי: 16.7.1959
1864 א	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1864 א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1864 א ממשיכות לחול.	י.פ. 3648	תאריך עברי: כ"ח באב התש"ן תאריך לועזי: 09.04.1989
5166	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' 5166, כל הוראות תכנית 5166 חלות על תכנית זו.	י.פ. 5264	תאריך עברי: י' תמוז התשי"ט תאריך לועזי: 15.01.2004
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' 5022, כל הוראות תכנית 5022 חלות על תכנית זו.	י.פ. 4393	תאריך עברי: י' תמוז התשי"ט תאריך לועזי: 22.03.1996

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מתווית	מונטסר האדיה לובנה שתנייה	21/10/2010	1	לא רלבנטי	1:200	מחייב כחלקו*	נספת בניין
	ועדה מתווית	מונטסר האדיה לובנה שתנייה	21/10/2010	1	לא רלבנטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מתווית	מונטסר האדיה לובנה שתנייה	21/10/2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

\* מחייב לעניין גובה בנין, קווי בניין, מס' קומות, מס' יחיד ושטח הבניה.

21/10/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 14

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפ	טלפון	דוא"ל	גוש/תלכת(י)
		8038105-6			אבו טור עין רוג'ל, ים		אבו טור עין רוג'ל, ים	ן			

#### 1.8.2 יזם במפעל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		8038105-6			אבו טור עין רוג'ל, ים						

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		8038105-6		רשות מקומית		אבו טור עין רוג'ל, ים				

#### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי		080621170	12496	רשות מקומית	לי"ר	ירושלים ת.ד. 54800	02-5820588	0505322899	02-5826007	hadeieh@yahoo.com
		040421109	301900	לי"ר	לי"ר	ירושלים ת.ד. 54800	02-5820588	0505322899	02-5826007	hadeieh@yahoo.com
מודד		028055762	985	לי"ר	לי"ר	רח' הרבנים 9	02-6793012	0522458658	02-6797852	m_ely@bezeqint.net

21/10/2010

תוכנית הוראות מעודכנת לילי 2009

עמוד 7 מתוך 14

**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
דרך	בהתאם ל ת.ב.ע 1864 א', והגדרתה בחוק התו"ב התשכ"ה.

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**

הריסה בנין קיים והקמת שני מבני מגורים נפרדים ברח' עין רוגל בשכונת אבו-טור, ירושלים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד ממגורים 4 למגורים ב'.
- ב. הריסה בנין קיים בשתי קומות.
- ג. קביעת שני מבני מגורים.
- ד. קביעת אחוזי הבניה המירביים 160%.
- ה. קביעת בינוי להקמת שני מבני מגורים.
- ו. מס' הקומות המירבי של כל בנין יהיה 4 קומות.
- ז. קביעת מס' יח"ד בחלקה ל - 14 יח"ד.
- ח. קביעת קווי בנין חדשים.
- ט. קביעת שטחי הבניה ל 2498 מ"ר מתוכם 1155 מ"ר שטחים עקרים ו 234 מ"ר שטחי שירות מעל 0.00.
- י. עקירה עצים בשטח התוכנית.
- כ. החניה תהיה תת קרקעית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.868
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ ת.ב.ע 1864 א'		1155	+ 547	608	מ"ר	מגורים
ע"פ ת.ב.ע 1864 א'		14	+7	7	מספר יח"ד	



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה	מבנה להריסה
מגורים ב' דרך מאושרת	1	עצים לעקירה		
דרך מאושרת	2			

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		↑	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	אחוזים
99%	868	מגורים ב' דרך מאושרת		99%	868
1%	12	סה"כ		1%	12
100%	880	סה"כ		100%	880

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<p>השטח המסומן בתשריט בצבע כתום עם קווים אלכסוניים אדומים הינו שטח מגורים ב' ותותר בו הקמת שני מבנים כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סה"כ שטחי הבניה המרביים יהיו 1389 מ"ר מתוכם 1155 מ"ר שטחים עיקריים ו- 234 מ"ר שטחי שירות מעל 0.00 .</li> <li>2. קביעת שני מבני מגורים אחוזי הבניה המירביים יהיו 160% לפי נספח הבינוי</li> <li>3. מס' הקומות המירבי של כל בנין יהיה 4 קומות.</li> <li>4. סה"כ מספר יחידות הדיור 14 ח"ד בהתאם לנספח בינוי .</li> <li>5. קווי הבינוי מעל ומתחת מפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם למסומן בתשריט .</li> <li>6. החניה תהא בהתאם לנספח הבינוי.</li> </ol>
<b>ב.</b>	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום תכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין לרבת חזיתות המבנים עם מהנדס העיר או ממטעמו.</li> <li>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:200 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</li> <li>3. 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 (להלן: 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</li> <li>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</li> <li>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור מחלקת תוש"יה.</li> </ul></li></ol>
<b>ג.</b>	<p><b>גריסת פסולת בנייה ופינויה:</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
<b>ד.</b>	<p><b>בניין / גדר / מבנה / מדרגות / להריסה:</b></p> <p>הבניין / הגדר / המבנה / המדרגות / הפרגולה / חריגות הבניה המסומנים / המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>
<b>ה.</b>	<p><b>עצים לעקירה:</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועיקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
<b>ו.</b>	<p><b>קולטי שמש על הגג:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</li> <li>2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</li> </ol>

	3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז.	<b>היטל השבחה :</b> 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ח.	<b>הפקעות לצרכי ציבור :</b> השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
ט.	<b>סטייה ניכרת:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב -2002.</li> <li>▪ מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלת שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב -2002.</li> <li>▪ קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002.</li> <li>▪ שטחי הבנייה המירביים כמצויין בתכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב -2002.</li> <li>▪ מס' הקומות בהתאם לנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב -2002.</li> </ul>
י.	<b>עצים בוגרים לנטיעה :</b> עצים בוגרים לנטיעה – תנאי לטופס אכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש בתאום עם אגף שפי"ע לענין סוג העץ ומיקומו הסופי.
כ.	החדרת מי נגר עילי – בהתאם ל ת.מ.א 34 ב' 4, סעיף 23.3.1 תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. היקף התכסית הפנויה לא יפחת מ- 20% משטח המגרש.
כ.א	<b>חנייה :</b> 1. החנייה תהא בהתאם לנספח הבינוי. 2. תקן החנייה יהא בהתאם לתקף לתק לעת מתן היתר בנייה. תתאפשר התקנת מעליות חנייה בהתאם לתקן ישראלי התקף, בתיאום עם אגף חנייה בעיריית ים, כתנאי למתן היתר בנייה משטח. 3. החנייה תהא בהתאם לנספח הבינוי.
ל.	<b>תכנית לצרכי רישום :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</li> <li>▪ חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתשריט.</li> <li>▪ לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 15.1 ראשית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי להיתר בניה ראשון בשטח.</li> <li>▪ מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הוועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.</li> <li>▪ אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.</li> </ul>

<b>4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
א. דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
א. 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות ליח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי			
כמפורט בתשריט				1	3	14.50 752.02	7	6	52%	160%	814	276	-	97	441	868	1	מגורים ב'
				3	4	18.26 772.36	9	8		833	-	137	714					

\* הערה בסעיף 5 מותחת לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות**

לי"ר

**7. ביצוע התוכנית**


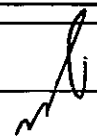
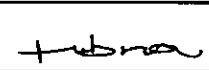
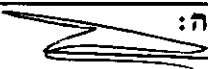
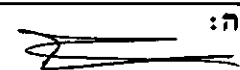
**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תהא בהינף אחד.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער – 10 שנים.

**8. חתימות**

תאריך: 21/10/2010	חתימה: 	שם: סעיד גית	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 8038105-6		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 21/10/2010	חתימה: 	שם: מנטסר האדיה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 21/10/2010	חתימה: 	שם: לובנה שתייה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 21/10/2010	חתימה: 	שם: סעיד גית	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 21/10/2010	חתימה: 	שם: סעיד גית	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	