

101257

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12409

שם תוכנית: בנין מגורים+חזית מסחרית והגדלת מס' יח"ד באבו-טור

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית
 25.01.2011
 אישור מס' קבל
 תיק מס'

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' _____ הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' _____ ביום _____ מינהל תכנון יו"ר הוועדה _____</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נמצאת בציר מרכזי של אבו טור.

התוכנית מסדירה את צורכי השכונה במקומות מסחריים כולל חניה מסודרת תת קרקעית.

התכנית נמצאת על שתי חלקות 30 – 36 , ובחלקה 36 קיימים שני בניינים של 4 קומות כל בניין והתכנית מציעה פתרון חניה לשני בניינים תוך המגרש .

כמוכן עקרונות התוכנית הן : הגדלת תפיסת החלקה בשכונה והגדלת אחוזי בניה מריבים ולהוות דוגמה לשכונה בשילוב מסחר בקומת קרקע+מגורים בקומות מעליו + חניה תת קרקעית בבניין המוצע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>בנין מגורים+חזית מסחרית והגדלת מס' יח"ד באבו-טור</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>1.1</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>12409</p>	<p>מספר התוכנית</p>			
<p>2.718 ד'</p>		<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>	
<p>• מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>מהדורות</p>	<p>1.3</p>	
<p>2</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>			
<p>24.01.2011</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>			
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>סיווג התוכנית</p>	<p>1.4</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>			
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>			
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>			
<p>• ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק</p>			
<p>• 62 א(א)</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>			
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>				

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 15

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221,975
קואורדינטה Y 630,050

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב ירושלים
שכונה רחוב אבו טור
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29983	שומה	• חלק מהגוש	30,36	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1864 א ממשיכות לחול	• שינוי	1864 א
24/12/1970	1684	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית עמ. 9 ממשיכות לחול	• שינוי	עמ/9 ✓
02.06.1955	418	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 62 ממשיכות לחול	• שינוי	62 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		בשיר טויל	20.12.09	1		1:100	מחייב	נספח בינוי
		בשיר טויל	20.12.09		15		מחייב	הוראות התוכנית
		בשיר טויל	20.12.09	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													
גש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0577426101	025811576		ת.ד. 00 אבו טור-ירושלים					080154818	ח'אלד חסונה נעים גית	
											08015485		

1.8.2 יזם במועל												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0577426101	025811576		כתובת ת.ד. 00 אבו טור-ירושלים				080154818		ח'אלד חסונה נעים גית	
									08015485			בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Misrad_hetz@yahoo.com	02-6285095	0524797324	02-6285095		ת.ד. 5349-טייבה המשולש			00105556	027560374	בשיר טויל		
		0524342828			ת.ד. 141 דבוריה			1035	052-3553179	וליד מסאלחה		מודד

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 לשני בניינים קיימים והקמת בניין מגורים נוסף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1 - שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב + מסחר.
- 2 - בניין מספר 1 קביעת מספר קומות ל 4 קומות מעל קומת מרתף אחד, שתיים מאושרות ושתיים מוצעות.
- קביעת מספר יחיד מיריבי ל 8 יחיד, 4 מאושרות 41 מוצעות.
- קביעת שטחי בניה מיריבים ל 1362 מר' - מתוכם שטח עיקרי 1078.30 מר' ומתוכם שטח שירות 283.74.
- בניין מספר 2 קביעת מספר קומות ל 4 קומת שתיים מאושרות חלקית ושתיים מוצעות.
- קביעת מספר יחיד מיריבי ל 4 יחיד, 2 מאושרות 21 מוצעות.
- קביעת שטחי בניה מיריבים ל 1124 מר' - מתוכם שטח עיקרי 1056 מר' ומתוכם שטח שירות 68.
- בניין מספר 3 קביעת מספר קומות לבנין מוצע ל 4 קומות שתיים מאושרות לפי ת.ב.ע. מאושרות ושתיים מוצעות מעל שלוש קומות חניה תת קרקעית.
- קביעת מספר יחיד מיריבי ל 9 יחיד.
- קביעת שטחי בניה מיריבים ל 3145.3 מר' מתוכם שטח עיקרי 1346 מר' (כולל שטח קומת מסחר 413 מר') ומתוכם שטח שירות 1800 מר'.
- 3 - קביעת קווי בניין.
- 4 - קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל שירותים ומקומות חניה.
- 5 - קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 6 - קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- 7 - הגדלת מספר יחיד מ 9 ל 21 יחיד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.718 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3480.3	+2040.3	1440	מ"ר	מגורים
		21	+12	9	מס' יח"ד	
		413	+413.		מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב3	1-2	
מגורים ב3 + מסחר	3	
דרך	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 ב3 + חזית מסחרית
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר בקומת קרקע
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי ופיתוח
ב.	עיצוב אדריכלי
	<p>על שטח תוכנית זו חלות ההוראות הקבועות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מספר 1864 א לגכי אזור מגורים, מלבד השינויים המחויבים הנוכעים מההוראות המפורטות להלן:</p> <p>(1) קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לגבי כל מגרש שמיועד לבניה.</p> <p>(2) זכויות הבניה, הוראות הבנוי ומספר יחידות הדיור המירבי בבניינים יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה שבסעיף 5.</p> <p>(3) באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין</p> <p>(1) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול של האבן בבניינים הקיימים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>(2) תנאי לקבלת היתר בניה בכל מגרש יהיה תאום הבניין לתקנות התכנון והבניה ותאום העיצוב האדריכלי עם מהנדס הוועדה.</p>

		ג.
שם ייעוד: דרך		4.2
שימושים		4.2.1
מגרש 101 ישמש כדרך		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
הדרכים הצבועים בצבע חול הם דרכים מאושרות או קיימות. תנאי לאישורה של התכנית יהיה תאום המערכת התחבורתית המוצעת בתוכנית עם מחלקת הדרכים והגשת תכנון מפורט לכל הדרכים המוצעות כולל חתכים		א.
		ב.
שם ייעוד: מסחר		4.3
שימושים		4.3.1
בקומת קרקע בתא שטח מספר 3		א
		ב
		ג

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח לבנייה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-שמאלי	צד-ימני	קדמי	מתחת					שטחי בניה סה"כ	שטח לבנייה	שטח שירות	שטח שירות			
לפי תשריט			1	4	14.45+	8.86	8	**163.3	251	0	32	1078.3	834	1	מגורים ב3
			0	4	14.85+	6	4	154.6%			68	1056	727	2	
לפי תשריט			3	4	24.70	8.86	9	**309.3 * 158%	1528.77	0	270.73	1346	1017	3	
												מזחם 413 מסחר			

* גובה לא כולל מתקנים טכניים

** אחוזי הבניה כוללים את שטח החניה התת קרקעית
* מירבי מעל מפלס 0.00

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 וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גיטון 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 וכיו"ב 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

תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפ"ע בעריית ירושלים לעניין סוג העץ ומיקומו הסופי לנטיעה

6.2. היטל השבחה

א- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק.

ב- לא ינתן 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 מבנה או גדר להריסה

הגדר/ הבניין/ (ים) המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ (ים) להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית/ כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

6.6 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.
- מס' הקומות המפורטים בתשריט התכנית הינו מחייב, וכל הגדלה למספר הקומות יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- שטח הבניה המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.7 הוראות תמ"א 38

ההיתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 /נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 /ואמצעים נוספים "מיום 23ביוני.2008)

ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.8 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.

6.9 עתיקות

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

7. ביצוע התוכנית

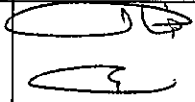
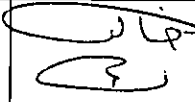
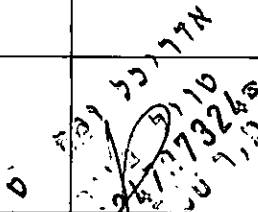
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

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	
			080154818 08015485	ח'אלד חסונה נעים גית	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080154818 08015485	ח'אלד חסונה נעים גית	בעלי עניין בקרקע
		רשיון מס' 00105556	027560374	בשיר טויל	עורך התכנית