

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המ

7.02.2012

נדת קבל

תיק מס

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13432

שם התכנית בניין מגורים ומסחר, אבו טור

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13432</u></p> <p>הועדה המחוזית הוקם זה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>10</u> ביום <u>07.01.2012</u></p> <p><u>מח/א/פ/ת/ג/ב/ה</u></p>	
<p>מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתכנית

דברי הסבר לתכנית מס' 13432

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 5 לפי תכנית 1864 א המאושרת עם 50% אחוזי בניה, 2 קומות מותרים.
התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור מגורים 5 ל- אזור מגורים ב, תוך הגדלה באחוזי בניה מ-50% מאושר ל-160%. ושינוי יעוד קרקע למגורים ומסחר.

רקע תכנוני לתכנית:

התכנית בשטח של 0.593 דונם. על מגרש אין בניינים

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל הנכס.

1. זיהוי וסיורג התכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התכנית</p> <p>1.5 מקום התכנית</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>נתונים כלליים</p> <p>תאור מקום</p> <p>רשויות מקומיות בתכנית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות נפה</p>	<p>בניין מגורים ומסחר, אבו טור</p> <p>13432</p> <p>0.593 דונם.</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1</p> <p>24/1/2012</p> <p>תכנית מתאר מקומית</p> <p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>לי"ר</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ירושלים</p> <p>222250</p> <p>630300</p> <p>ירושלים, שכונה : אבו טור</p> <p>ירושלים</p> <p>חלק מתחום הרשות ירושלים.</p>
---	---	---

1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים.
		שכונה	אבו טור
		רחוב	ל"ר
		מספר בית	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29985	לא מוסדר	חלק מהגוש		חלק מחלקה 31

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

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית המתאר 62 .	י.פ.687	שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16.7.59
1864א	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1864א בנושאים המפורטים בתכנית זו . כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1864א ממשיכות לחול.	י.פ.4773	שנה עברית : ד' ניסן התשי"ט שנה לועזית : 9.4.89
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה . הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו .	י.פ.6052	שנה עברית : ו שבט התשע שנה לועזית : 21.1.2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעלית . הוראות תוכנית המעלית תחולנה על תוכנית זו .	י.פ.4393	שנה עברית : ב ניסן התשנ שנה לועזית : 22.3.96

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מוחמד אבו גאם	24/1/2012	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	מוחמד אבו גאם	24/1/2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	מוחמד אבו גאם	24/1/2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	ו. מחוזית	מוחמד עמרו	5/10/2010	1	ל"ר	1:250	מנחה	תכנית הסדרי תנועה (נספח מס' 2)

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 המגבילות יותר.

* מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים : מס' יח"ד מירבי , גובה בניה מירבי , מס' קומות מירבי , שטחי בניה מירביים , קווי בניין מירביים .

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מספר	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה וספי זאחדה	מקצוע / תואר
	0546-985391		אבו טור ירושלים	לי"ר	301146411	לי"ר	

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	מספר	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						לי"ר	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מספר	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה וספי זאחדה	מקצוע / תואר	בעל יעניין בקרקע
	0546-985391		אבו טור ירושלים	לי"ר	301146411	לי"ר	לי"ר

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

דוא"ל	מספר	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	דוא"ל
Khled71@bezeqint.net		02-6271168	ת.ד. 38164 ירושלים	74623	מוחמד אבו נגאם	אדריכל	
aly@012.net.il		09-7991415	טייבה במשולש 40400	1058	אשרף חאגיי יחיא	מודד מוסמד	מודד
		02-6275463	ת.ד. 27226 ירושלים 91271	113166	מוחמד עמר	יועץ תנועה	יועץ תנועה

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

הקמת מבנה חדש בן 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב .
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :
 - קביעת הוראות בינוי להקמת בניין מגורים ומסחר חדש בן 4 קומות מעל 2 קומות חניה ליצירת 7 יח"ד ומסחר .
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה , כאמור .
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1647.47מ"ר (מתוכם 636.38 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 95.45 שטחים עיקריים מסחר ו- 915.64 מ"ר שטחי חניה ושירות) .
- 2.2.5 קביעת מספר יחידות הדיור ל- 7 יחידות דיור .
- 2.2.6 הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות מעל 2 קומות חניה ותת קרקעית.
- 2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים ומסחר .
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית .
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- 2.2.11 קביעת שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי והוראות לפיתוחו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.593
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר 50% לפי ת.ב.ע 1864 א		636.38	339.88+	296.50	מ"ר	מגורים
		7	3+	4	מסי יח"ד	
		95.45	95.45+	-	מ"ר	מסחר

3. יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		
חזית מסחרית	עצים להעתקה	שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי
1	1	1

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ב

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. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 מגורים ב

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

ב. מסחר.

4.1.2 הוראות

א. תותרנה בניית בנייה כמפורט להלן:

- תותר בניית בניין בן 4 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית לשם יצירת 7 יח"ד ומסחר. בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1.

- קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

- זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5 להלן.

- מס' יח"ד המרבי בבניין יהיה 7 יחידות דיור.

ב. עיצוב אדריכל :

הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
הבנייה באבן נסורה, חלקה, שאיננה מסותתת אסורה.

ג. רשות העתיקות :

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.

ד. גריסה פסולת :

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

ה. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

ו. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

2. החניה תהיה על פי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

3. יש להפריד בין חניה למסחר לבין חניה למגורים כתנאי להיתר בניה.

4. כל מקומות החניה יהיו תת-קרקעית.

ז. עצים להעתקה :

- העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

- באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

- תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גנן/אגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.

- נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

- ח. חזית מסחרית :**
1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
- ט. קולטי שמש על הגג :**
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג המעקה.
 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- י. היטל השבחה:**
- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- כ. חלחול מי נגר :**
- יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגד עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
- ל. 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.
- מ. 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' יח"ד 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.
- שטחים המפורטים בטבלת חישוב שטחים הינם מחייבים, וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- נ. פסולת בנין :**
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ס. זיקת הנאה למעבר רגלי :

- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.

ע. תנאים למתן היתר בניה :

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- הגשת תכנית פיתוח שטח לשטח התכנית בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 - העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים, חזיתות תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיון, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
 - ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 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 / קווי תאורה ו / או מרכזיית 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- הגשת תכנית מפורטת להסדרת דרך הגישה בתוואי דרך מאושרת. ביצוע גישה הנ"ל ע"ד ועל חשבון מגישי התכנית.
- תאום עם רשות העתיקות
- מס' יח"ד המרבי בבניין יהיה 7 יחידות דיור. ירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מס"ת	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח המגרש (%)	אחוזי בניה כוללים %	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
	שטחי	שטחי	קומות	מתחת							מתחת	עיקרי	עיקרי	שרות				
אחורי	2	4	15.76	12	7	40%	277.82%	1647.47	777.58	-	126.06	636.38	95.45	593	1	מגורים ב	מסחר	
כמסומן בתשריט																		

הערות לטבלה :

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן .
- הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י- תקנות החכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990 מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 655.50 כמצויין בנספח מס' 1 .
- אחוזי הבניה המרביים מעל לקרקע הינם: 146.7% .

6. הוראות נוספות

ל"ר

7. ביצוע התכנית

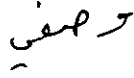


7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24/1/2012			301146411	וספי זאהדה	מגיש התכנית
				-	יוזם התכנית
			301146411	וספי זאהדה	בעלי עניין בקרע
24/1/2012	 אבו גאם מחמד אדריכל 74623.ג.מ.		80441975	מוחמד אבו גאם	עורך התכנית