

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13292

בניה חדשה בשכונת אבו טור.

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

13.05.2012

נתקבל

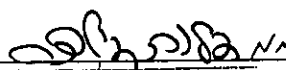
תיק מס'

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>22.5.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 6 עם 25% זכויות בניה ו שטח המיועד לדרך מאושרת לפי תכנית א5222 המאושרת.
התכנית עינינה שינוי יעוד השטח ממגורים 6 למגורים ב' תוך הגדלה במס' הקומות ושינוי בקווי הבנין המאושרים.
המגרש הוא מגרש ריק ממבנים.
מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע .

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית

בניה חדשה בשכונת אבנו טור.

13292

מספר התוכנית

973 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

• מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

15.05.12 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא 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

ל"ד לפי סעיף^(א) בחוק היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222/450
קואורדינטה Y 629/925

1.5.2 תיאור מקום אבו טור.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אבו טור.

שכונה אבו טור.
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29981	לא מוסדר	חלק מהגוש	-----	28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א5222	• שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יחר ההוראות בתכנית מס' א5222 ממשיכות לחול.	5302 עמ' 2027	2.06.04

תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
---------------	---------	---------------------------------------	-----	-----------

21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	1. מחוזית	אבו גנאם מחמד.	15.05.12	1	ל"ר	1/100	• מחייב • חלקית*	נספח בינוי
	1. מחוזית	אבו גנאם מחמד.	15.05.12	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	1. מחוזית	אבו גנאם מחמד.	15.05.12	1	ל"ר	1/250	• מחייב	תשריט התוכנית
	1. מחוזית	אבו גנאם מחמד.	15.05.12	1	ל"ר	1/250	•	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית או בין המסמכים למסמכי התוכנית יגברו המסמכים המהיבטים. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית יגברו המסמכים המהיבטים. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית יגברו המסמכים המהיבטים.

*מחייב לענין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה וקווי בנין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חקלאי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					אבו טור - ירושלים			לי"ד	080367261	עבאסי עבד	

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	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	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מקצוע / תואר	בעלים
				אבו טור - ירושלים		080367261	עבאסי עבד			מקצוע / תואר	לי"ד

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
abughanamoffice@yahoo.com		0505-265973	02-6274686	ת.ד. 38164 - ירושלים			74623	080441975	אבו נאם מחמד	אדריכל	
musa3@bezeqint.net			02-6567605	בית חנינה			1168	033238536	אבו רוב נואר	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
הועדה המקומית. הועדה המחוזית.	ל"ר

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**

הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי להקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 8 יח"ד חדשות.
3. הגדלת מס' הקומות המירביות מקומה אחת ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
4. קביעת שטחי הבניה המרביים ל 1664.94 מ"ר מתוכם 1071.6 מ"ר שטחים עיקריים ו 593.34 מ"ר שטחי עזר.
5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ו להעתקה.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.973

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי 5222 א הזכויות באזור 25%, מגורים 6		1071.6	+879.1	192.5	מ"ר	מגורים
		8	+ 6	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	עצים לשימור	עצים להעתקה	להריסה
מגורים ב'	1		1	1	
דרך מאושרת	10			10	10
דרך משולבת	20				20

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'.
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות

א. עיצוב אדרכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ב. מספר יחיד המירבי בבנין יהיה 8. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לתוספת הבניה המוצעת בתכנית זו מעבר, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ג. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין

היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות

קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

5. תנאי היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.

ד. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. כל מקומות החניה יהיו בקומת חנייה תת קרקעית.

ה. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

ו. קולטי שמש על הגג:

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

ז. פסולת בנין:

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ח. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ט. סטיה ניכרת:

-גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 -מס' יחידות הדיוור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 -קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 - מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.2 דרכים:

- דרך: כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
 - ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
 - ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים שתי וערב אלכסוניים שתי וערב בטוש שחור הוא חלק משטח של דרך משולבת ברוחב של 8 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי בתחום למסומן בתעריט	בתחום למסומן בתעריט	בתחום למסומן בתעריט	בתחום למסומן בתעריט	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
				צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לכניסה	מעל לכניסה						שטח עיקרי	שטח שרות					
							1	4	16.65	10	8	216	1664.94	453.0	-----	140.34	1070.6	770.0	1	ב' מגורים

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

* אחוזי הבנייה המרביים מעל לקרקע הינם 160%.

10/05/2012

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

6.1.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.2 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ובינוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3 שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/העתקה:

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
- ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
- ה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
- ו. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפני קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.

6.4 גדרות להריסה

ה גדרות המסומנות בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה.

6.5 חלחול מי נגר

ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

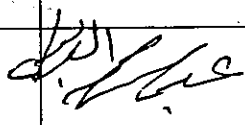


7. ביצוע התוכנית:**7.1 שלבי ביצוע:**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080367261	עבאסי עבד	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080367261	עבאסי עבד	בעלי עניין בקרקע
15.05.12		אבו גנאם מחמד אודיכל ר.מ. 74623	080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית