

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13169**

בניה חדשה בשכונת אבו טור.

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 לתליטה ביום: <u>11.12</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> <u>א"נ גלית זקור</u>                      יו"ר הוועדה המחוזית                 </p> <p>תאריך</p>	<p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית</p> <p>21.05.2012</p> <p>גלית זקור תיק מס' _____</p>
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 עם 50% זכויות בניה לפי תכנית 1864 א  
המאושרת.  
התכנית עינינה שינוי יעוד השטח ממגורים 5 למגורים ב' תוך הגדלה במס' הקומות המרביים  
ושינוי בקווי הבניין המאושרים.  
המגרש הוא שטח בנוי, קיים בנין המיעד להריסה.  
אין חריגות בניה בשטח.  
מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע .

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>בניה חדשה בשכונת אבו טור.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	
<p>13169</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>1057 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן תוקף</li> </ul>	<p>מספר מהדורה בשלב 1</p>		
	<p>תאריך עדכון המהדורה 15.05.12</p>		
	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> </ul>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	<p>לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222/050  
קואורדינטה Y 630/425

1.5.2 תיאור מקום אבו טור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים.

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
29982	לא מוסדר	חלק	96	94

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
א1864	• שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית המתאר של ירושלים וכן ההוראות של תכנית א1864	3673עמ	29.06.1989
ב'5166	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב'5166, הוראות תכנית ב'5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010

30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	1. מתוזזית	אבו גנאם מחמד	15.05.12	1	ל"ר	1/100	• מחייב חלקית.	נספח בינוי
	1. מתוזזית	אבו גנאם מחמד.	15.05.12	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	1. מתוזזית	אבו גנאם מחמד.	15.05.12	1	ל"ר	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 המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים לת"ר שטחי בניה וקווי בנין. התשריטים.

\* 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/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					ירושלים- אבן טור- 38			לי"ר	080401524	עזית עבד אלמג'יד	

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				ירושלים- אבן טור- 38		080401524	עזית עבד אלמג'יד			לי"ר	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abughanamoffice@yahoo.com		0505- 265973	02- 6274686	ת.ד. 38164- ירושלים-			080441975	74623		אבן ג'אם מחמוד	אדריכל
			02- 6795759	האומן 15- תלפיות- ירושלים-				407		אליהו אדרעי	מורד

**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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות עם חזית מסחרית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי להקמת בנין חדש למגורים ומסחר מעל קומת חניה ומחסנים.
3. הגדלת מס' הקומות מ 2 קומות ל 4 מעל קומת חניה ומחסנים.
4. קביעת שטחי הבניה המרביים ל 2182.4 מ"ר מתוכם 807.4 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 334.77 למסחר 1040.23 מ"ר שטחי עזר.
5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
6. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסת.
7. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
9. הגדלת מס' יחיד מ 5 יחיד ל 7 יחיד.
10. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברגל.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 1.057 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי 50% זכויות בניה(מגורים 5)על פי תב"ע 1864א	807.4		+278.9	528.5	מ"ר	מגורים
	7		+ 2	5	מס' יחיד	
	334.77		+334.77	----	מ"ר	מסחר



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	חזית מסחרית	הריסה	זיקת הנאה למעבר ברגל
מגורים ב'	1		1	1	1

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+מסחר
4.1.2	הוראות

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

ב. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 7.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע במסמכי התכנית, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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 הבניין, 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, גינון 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 ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /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.

5. 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.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

**5. מבנה וגדר להריסה:** המבנה, הגדר והמדרגות המסומנים בתשריט להריסה מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם.

#### ד. חניה:

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

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

#### ה. קולטי שמש על הגג:

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

#### ו. 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.

#### ז. רשות העתיקות:

1. 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.

#### ח. היטל השבחה:

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

#### ט. כסטיה ניכרת:

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

#### י. חזית מסחרית:

על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

#### יא. עצים בוגרים לנטיעה:

העצים המסומנים בנספח הבינוי בצבע ירוק הם עצים בוגרים לנטיעה. תנאי למתן טופס אכלוס יהא תיאום עם אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים לעניין סוג העץ ומקומו הסופי.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	ציד-י-שמאלי	ציד-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעד
				מתחת לקניסה	מעל לקניסה						שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות				
בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	2	3	14.55*	7		165	1753.62	866.40	141.44	79.82	665.96	1057	1	מגורים	מגורים ב'
בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט					35	41	428.77			94.0	334.77			מסחר	מגורים ב'
								206	206	2182.40	866.40	141.44	173.82	998.60			סה"כ	

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 הבניה המרביים מעל הקרקע הם 132%.  
 \*\* גובה הבניוי לכניסה הקובעת במפלס 0.00.

**6. הוראות נוספות:****6.1 רישום התכנית:**

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם 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.

**6.2 זיקת הנאה**

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. שטח זה יישאר פנוי מכל חפץ, פתוח למעבר חופשי של הולכי רגל ולא תותר בו כל בנייה מעל מפלס הכביש הקיים. (תותר בניה תת קרקעית לחניון).
- ג. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- ד. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.

**6.3 חלחול מי נגר**

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

**6.4 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.

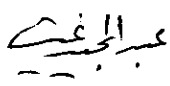
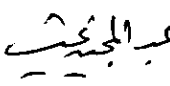
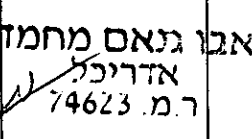
**7. ביצוע התוכנית:****7.1 שלבי ביצוע:**

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	
			080401524	ע"ת עבדאלמג'יד	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080401524	ע"ת עבדאלמג'יד	בעלי עניין בקרקע
20.04.11			080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית