

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1965 – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תוכנית מס' 12802א'

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בשכונת אבו טור - ירושלים

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
6 = 09. 2012
נתקבל

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 המקומית החליטה ביום: <u> </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> </u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית: הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בשכונת אבו טור-ירושלים.

1- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה: החלקה 223 בגוש 29982 נמצאת בשכונת אבו טור במזרח ירושלים, כיום קיימים על החלקה שני בניינים המערבי בן קומה אחת והמזרחי בו שתי קומות, שניהם קיימים מלפני קום המדינה. בשנת 2007 הוגשה תב"ע 12802 בסמכות הועדה מקומית למטרת שינוי קווי בניין אך יזם התכנית החליט למשוך אותה ולהגיש תכנית חדשה למטרת הריסת הבניינים הקיימים על החלקה והקמת בניין חדש במקומם.

הקרקע היא בבעלותו של מגיש התכנית הבלעדית.

2- רקע תכנוני לתכנית: לא הוגשו לוועדות התכנון בקשות להיתר בניה.

3- פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל: שני בניינים קיימים מלפני שנת 1967, ומיועדים להריסה בתכנית זו.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בשכונת אבו טור-ירושלים. 12802 א'</p>	<p>שם התכנית</p> <p>מס' תכנית</p>	<p>1.1</p>
<p>752 מ"ר</p>	<p>שטח התכנית</p>	<p>1.2</p>
<p>מילוי תנאים לאישור</p> <p>1</p> <p>12.06.2011</p> <p>תכנית מתאר מקומית</p> <p>כנ</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>62 א (א')</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>לא</p>	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>סוג התכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף¹³ בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התכנית</p>

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב 630-000
מזרח - Y
קואורדינטה דרום 221-750
צפון - X

1.5.2 תאור מקום אבו טור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית ירושלים

רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

שכונה ישוב
רחוב רחוב
מספר בית 22

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29982	שומא	• חלק מהגוש	223	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	ל"ך

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ך	ל"ך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ך

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 הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
1864 א'	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1864 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1864 א' ממשיכות לחול.	3684	09/04/1989
1891 א'	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1891 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1891 א' ממשיכות לחול.	2313	24/07/1977
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אברהם חגי יחיא	12.06.2011	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית.
	ו.מחוזית	אברהם חגי יחיא	12.06.2011	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו.מחוזית	אברהם חגי יחיא	12.06.2011	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית מנחה למעט מסי יח"ד המרבי, גובה, מספר הקומות, קווי בנין ואחוזי בניה שהינם מחייבים.	נספח בניני

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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.

* נספח הבינוי מחייב לעניין מסי הקומות, מסי יח"ד, גובה, קווי בנין ואחוזי בניה.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר רשות מקומית / שם תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
			050-3814415		רחוב נעומי 22 - ת.ד. 14314 אבו - טור ירושלים	לי"ר	לי"ר	080131840	כאזי חסן ארשיד	רופא.	מגיש התכנית	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע	בעלים
				אבו - טור ירושלים	לי"ר	לי"ר		עבדול קודר חסן - אירשד	רופא.		
				אבו - טור ירושלים	לי"ר	לי"ר		חמד עבדול מוחסין - אל קודסי	לי"ר		
				אבו - טור ירושלים	לי"ר	לי"ר		עבדול קאדר - אירשד	לי"ר		
				אבו - טור ירושלים	לי"ר	לי"ר		חמד עבדול - מוחסין	לי"ר		

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
ibrahimh@012.net.il	0-6260363	052-5813832	02-6260363	צאלאח אלדון 10, ירושלים ת.ד. 20911.	אברהים חני יחיא אדריכל ומתכנן ערים	100379	059916429	אברהים חני יחיא	אדריכל	אדריכל
vhv@012.net.il	09-7991415	052-4342828	072-2122402	צאלאח אלדון 10, ירושלים	בית אלמאקדס להנדסה ומדידות	1058	029942513	אשרף חני יחיא	מודד מטעם	מודד

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 ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין חדש למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1057 מ"ר (מתוכם 731 מ"ר שטחים עיקריים ו-326 שטחי שירות).
- הגדלת מס' יחידות דיור מ' 3 ל 6 יחידת דיור.
- קביעת מס' קומות ל-3 קומות מעל קומת מרתף/חניה.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת בנין חדש.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.752
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	731		392+	339	מ"ר	מגורים
	6		3+	3	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים להעתקה	מבנה להריסה		
1	1	1	מגורים ב'
	200	200	דרך מאושרת

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 מגורים ב'
	שימושים 4.1.1 מגורים א.
	4.1.2 הוראות א. הוראות בינוי ב. עיצוב אדריכלי
<p>כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.</p> <p>א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים .</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p> <p>שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ, פרט לחניה התת קרקעית החודרת לתחום הדרך..</p> <p>• גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>• מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>• קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
	ג. חניה ד. היטל השבחה ה. הפקעות לצרכי ציבור ו. סטייה ניכרת
<p>הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.</p> <p>א. המבנים המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים המיועדים להריסה. המבנים יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנים להריסה יהיה הריסת המבנים.</p>	ז. שלבי ביצוע ח. הריסת מבנים
<p>תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.</p> <p>על פי חוק העתיקות, תשל"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.</p>	ט. עתיקות

תנאים למתן היתר בניה

1. י. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
2. י. 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 וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
3. י. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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 וכיוב' תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
4. י. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישור.
5. י. פסולת בנין
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

4.2 דרכים

- א- דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
- ב- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ג- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
- ד- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה / מפקח התעבורה המחוזי.
- ה- החניה הציבורית בתחום הרחוב, בקטע הנמצא בתכנית, תוגדל למידה המירבית האפשרית, בהתייחס לכניסה לרמת החניה.
- ו. תנאי לקבלת היתר בנייה אישור תכנית הסדרי תנועה, המגדילה מזרחה את מפרץ החניה הציבורית שברחוב, כך שיתווסף לפחות מקום חניה אחת ביחס למצב הקיים.
- ז. תנאי להוצאת טופס 4 יהיה הסדרה בפועל שהמקום החניה הנ"ל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי - שמאלי	צדדי - ימני	מתחת לקובעת	מתחת לבניסה לקובעת				שטחי בניה	סה"כ	שרות	עיקרי			
			1	3	16.00	6	156%	1057.00	243.00	0	731	677	1	מגורים ב'
	בהתאם למסומן בתשריט													

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.

6. הוראות נוספות**6.1 שימור וניצול מי נגר**

- א. בשטח החלקה יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.
 ב. השטחים חדרי המים יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכדו').

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

6.3 עצים להעתקה

באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

סימון בתשריט- עצים להעתקה :

5 עצים : 1 פיקוס התאנה (מס' 1). 4 עצי פרי שלגביהם לא נדרש רישיון (1 לימון, 2 אגוז, 1 רימון), מס-2-5.



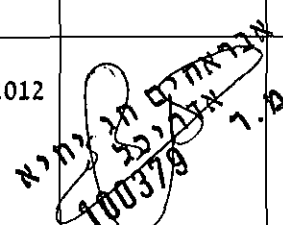
תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.

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

7. ביצוע התכנית**7.1 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנה מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28.08.2012		ירושלים	080131840	פאיז חסן ארשיד	מגיש התכנית
28.08.2012		ירושלים		עבדול קדר חסן - אירשד	בעלי עניין בקרקע
28.08.2012		ירושלים		חמד עבדול מוחסין - אל קודסי	
28.08.2012		ירושלים		עבדול קאדר - אירשד	
28.08.2012		ירושלים		חמד עבדול - מוחסין	
28.08.2012		ירושלים	059916429	אברהים חגי יחיא	עורך התכנית