

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים
לשכת התכנון והבניה

25.04.2013

תיק מס' _____
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14083

שם תוכנית: הקמת בניין מגורים חדש באבו 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 המסוימת החליטה ביום: <u>14.2.13</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 לידי הוועדה המסוימת</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב' למען הגדלת אחוזי בניה בשטח , ושינוי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לשביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב.

2. רקע תכנוני לתכנית :

תכנית זו היא שינוי לתכנית מספר 1864 א'

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

קרקע ריק , אין שום בניה בשטח.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :

משיג התכנית ובעל עניין בקרקע הוא מר אחד עבאסי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית **שם התוכנית** **הקמת בניין מגורים חדש באבו טור**

מספר התוכנית 14083

1.2 שטח התוכנית 1540 מ"ר

1.3 מהדורות **שלב** • מילוי תנאים למתן תוקף.

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 09.04.2013

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית **סוג התוכנית** • תוכנית מתאר מקומית

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מחוזית.

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 222 225
 קואורדינטה Y 630 475

1.5.2 תיאור מקום אבו טור

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
 נפה ירושלים
 יישוב ירושלים
 שכונה אבו טור
 רחוב ל"ר
 מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29985	לא מוסדר	חלק מהגוש	59	חלקת מעבר ציבורי להולכי רגל

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.07.1959	פ. 687	תכנית זו מבטלת את ההוראות בתכנית 62.	ביטול	62
11.07.1991	3900	תכנית זו מבטלת את ההוראות בתכנית א' 1864.	ביטול	א' 1864
27/01/2010	6052 עמוד 1593	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	ב' / 5166
22.03.1996	4393 עמוד 2390	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022 - מעליות

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סימון קובה	09.04.2013	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סימון קובה	09.04.2013	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	סימון קובה	09.04.2013	1	לי"ר	1:100	נספח הבינוי מחייב לנושאים הבאים : קווי בניין, מספר קומות, מספר יחיד וגובה בנייה.	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אייל קראוס	09.04.2013	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	אחמד עבאסי	034060277	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ראס אל עמוד ירושלים		0505641360			29985/59

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל עניין בקרקע	אחמד עבאסי	034060277	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ראס אל עמוד ירושלים		0505641360	02-6261477	abbasi@qualitynet.ps

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	סימון קובה	080070196	81488	סימון קובה	לי"ר	רח' אלאספהאני ירושלים	02-6288036	0522604411	02-6288036	simon@koubas.net
מודד מוסמך	האני עומרי	27606979	1180	בית אלמקדס למדידות והנדסה	לי"ר	רח' צלאח אלדיין מס' 10	02-6276585	0522870386	026260421	aalawzi@yahoo.com
מהנדס תנועה	אייל קראוס	022033823	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	לי"ר	רח' הרטום 14 הר חוצבים ירושלים	02-5328814	0523860113	02-5400433	ek_roads@netvision.net.il

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 המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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. 3.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הקמת בניין מגורים חדש בן ארבע קומות מעל קומת חניה ליצירת 8 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בניין מגורים חדש, בהתאם לנספח בנין.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל- 1304.26 מ"ר (מתוכם 746.68 מ"ר שטחים עיקריים ו-557.58 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 הגדלת מסי קומות מ- 2 ל- 4.
- 2.2.5 הגדלת מסי יח"ד וקביעתם ל- 8 יח"ד.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע.
- 2.2.7 קביעת הוראות בנין וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנה גדר להריסה.
- 2.2.9 שינוי יעוד הקרקע ממעבר ציבורי להולכי רגל לשביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.540
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ תביע 1864 א'		746.68	452.68 +	294	מ"ר	מגורים
		8	5+	3	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			גדר להריסה	001	מגורים ב'
				200	שביל (עם זיקת הנאה למעבר ברכב)

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
38.20 %	588	מגורים ב'		38.20 %	588	אזור מגורים 5
61.80 %	952	שביל (עם זיקת הנאה למעבר ברכב)		61.80 %	952	מעבר ציבורי להולכי רגל

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
ב.	פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ג.	עיצוב אדריכלי: הבניינים יבוצעו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד.	רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ה.	עצים לשימור: - עץ הזית המסומן לשימור בחלק הדרומי ביותר של התכנית מיועד לשימור, אסורה עקירתו או פגיעה בו. - חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. - נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
ו.	חניה: 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בקומה תת קרקעית בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ז.	סטיה ניכרת: <ul style="list-style-type: none"> • גובה הבניינים המירבי כמצויין ב- "נספח בינוי ופתוח" 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. • קווי 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. • מספר הקומות המירבי לבניינים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • שטחי הבנין המירביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב

	<p>כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<p>ה. החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב' / 4 :</p>	<p>ייתרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p>
<p>ט. תנאים למתן היתר בניה :</p>	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי פיתוח, מפלסי חצרות, פירות קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורות של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי 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) תרדואת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, בצידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפתוח השטח המסומן בתשריט בסימון של שביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב, ואישור התכנית הזאת ממחלקת הדרכים והמחלקה להסדי תנועה.</p>
<p>4.2</p>	<p>שביל (עם זיקת הנאה למעבר ברכב)</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>שביל להולכי רגל עם זיקת הנאה למעבר ברכב לטובת הבתים שבחלקות 17,57,58,59,60 מגוש 29985.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א.</p>	<p>השטח המסומן בתשריט בסימון של שביל להולכי רגל עם זיקת הנאה למעבר ברכב יפותח בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה המוצעת.</p>
<p>ב.</p>	<p>הפקעה : השטח המסומן בתשריט בסימון של שביל להולכי רגל עם זיקת הנאה למעבר ברכב יפקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר) (מעל 0.00)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צידני-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	001	588	746.68	96.00	-	461.58	1304.26	221.82%	8	10.7	38	12.48	4	1	לפ' המפורט בתשריט	
								(1)			(2)	(3) (4)				

הערה : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

- (1) אחוזי הבניה המירביים מעל מפלס ה- 0.00 הינם 143.32%
- (2) תכסית לקומת חניה תתקרקעית היא 80% משטח המגרש נטו.
- (3) מפלס הכניסה הקובעת יקבע ל- ($\pm 0.00 = 671.90$) על פי נספח הבינוי.
- (4) מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות וחדר מעלית ומעקה תקני.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה :	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
6.2 גדר להריסה :	הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, המועד המוקדם שבניהם.
6.3 קולטי שמש על הגג :	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעין אישור מהנדס העיר.
6.4 שילוט :	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.
6.5 מתקני תקשורת :	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970.
6.6 חלוקה ורישום :	1. 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 הוועדה המקומית. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. 3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 09.04.2013	חתימה:	שם: אחמד עבאסי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ירושלים	

תאריך: 09.04.2013	חתימה:	שם: סימון קובה	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: סימון קובה	

תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 09.04.2013	חתימה:	שם: אחמד עבאסי	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד:	