

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14181

שם תוכנית: תוספת שתי קומות למגורים, 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 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 לתוכנית

א. תאור התכנית המוגשת	<p>מדובר בחלקה בשכונת אבו-טור סילואן. על שטח התכנית התכנית חלות התכניות א1864, ב5222. עפ"י התכנית א1864 מיעדות החלקות שטח התכנית לאיזור מגורים 5, ב 2005 אושרה התכנית ב5222 אשר כללה חלק משטח התכנית ללא שינוי ביעודים.</p>
ב. רקע תכנוני לתכנית	<p>תכנית זו באה בכדי לקבוע להגדיל את זכויות הבנייה בשטח ולהכשיר חריגות בנייה מההיתר, אחוזי הבנייה לא עוברים את 160%, גובה הבניין וקווי הבניים לא חורגים מהמדניות.</p>
ג. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל	<p>ישנם חריגות בנייה כפי שמסומן בנספח הבנוי.</p>
ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע	<p>מגיש התכנית הוא בעל הקרקע עפ"י תצהירים ותשריט הוכחת בעלות מצורפים.</p>

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת שתי קומות למגורים, אבו- טור
1.1	מספר התוכנית	14181
1.2	שטח התוכנית	1703 מ"ר
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • מספר מהדורה בשלב 1 • תאריך עדכון המהדורה 18.6.2013
1.4	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • כן • ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 222225
קואורדינטה Y 630200

1.5.2 תיאור מקום בצדה המזרחי ל אבו- טור דרומית לסילואן.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
נפה ירושלים

ירושלים
ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית
אבו- טור -
-
-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29985	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	-	40,48,912,41

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
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
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
א1864	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית א1864 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית א1864 ממשיכות לחול.	3648	9/4/1989
ב5222	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ב5222 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית ב5222 ממשיכות לחול.	5480	12/1/2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	18.6.2013	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית *	נספח בנוי
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	18.6.2013	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מחוזית	מוהנד עומר	18.6.2013	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית

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.

*מחייב לעניין: גובה הבניין, קווי בניין ומס' יח"ד.

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 (*)
לי"ר	זכריה אלקאק	80728033	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אבו-טור, סילואן ת.ד. 19726 ירושלים	לי"ר	0522200218	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
לי"ר	זכריה אלקאק	80728033	לי"ר	לי"ר	אבו-טור, סילואן ת.ד. 19726 ירושלים	לי"ר	0522200218	לי"ר	לי"ר	• בעלים

1.8.3 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	מוהנד עומר	027586007	106349	מוהנד עומר אדריכלים	לי"ר	רחי חאלד בן וליד, ת.ד. 55195 ירושלים	02-6286130	052-4547295	02-6286130	Mohand.omar@gmail.com	• עורך ראשי
מודד מוסמך	תאופיק ג'בארה	056261837	991	תאופיק ג'בארה מודדים	לי"ר	טייבה 40400 ת.ד. 1768	09-7991415	050-6349002	09-7995820	tgb@012.net.il	• 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
לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"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**

שינוי בקוי הבניין, הגדלת שטחי הבנייה ומספר הקומות המאושרות למטרת מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים ב'.
- קביעת הוראות בנייה:
 - קביעת מספר יח"ד מירבי ל 13 יח"ד.
 - הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 4 קומות מעל קומת מרתף חנייה.
 - קביעת סך השטחים בתוכנית ל 1462 מ"ר עיקרי ו 576 מ"ר שירות.
 - שינוי בקוי הבניין וקביעת קוי בניין חדשים.
 - קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
 - קביעת הוראות בנוי ותנאים להוצאת היתר בנייה.
 - קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.703 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר עפ"י תכניות מאושרות	-	1462	+611	851	מ"ר	מגורים
	-	13	+5	8	מס' 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" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	עץ לשימור	הריסה		
ל"ר	ל"ר	1	1	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	1703	מגורים ב'		100%	1703	מגורים 5
100%	1703	סה"כ		100%	1703	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ב.	תנאים להיתר בניה: 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) 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 וכיו"ב שהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך שטח המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות. 5. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
ג.	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ד.	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ה.	רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התש"ל"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.
ו.	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.
ז.	חיזוק מבנים – תמ"א 38 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

<p>א. הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחזיוקם) בדבר הצורך בחזיוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חזיוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חזיוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>		
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>ח.</p>
<p>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).</p>	<p>חלחול מי נגר</p>	<p>ט.</p>
<p>א. 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.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	<p>סטייה ניכרת</p>	<p>י.</p>
<p>1. כל העצים הבורגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור</p>	<p>יא.</p>
<p>ה גדר המסומנת בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	<p>גדר להריסה</p>	<p>יב.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	כמפורט בתשריט			-	4	16.30	%35	7.7	13	120%	2038	0	0	576	1462	1703	1	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

6. הוראות נוספות

לי"ר

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

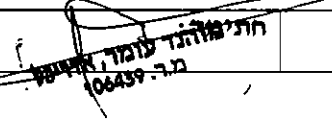
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	לי"ר

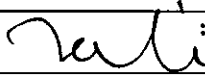
7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 18.6.2013	חתימה:	שם: זכריה אלקאק	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	

תאריך: 18.6.2013	חתימה:	שם: מוהנד עומר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר	 חתימה: מוהנד עומר מ.ר. 06439	תאגיד: לי"ר	

תאריך: 18.6.2013	חתימה:	שם: זכרייה אלקאק	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד: לי"ר	