

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0096412

הגדלת אחוזי בניה לבניין מגורים , אבו טור

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
16-06-2016
נתקבל

22.5.16
איתמר

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

התכנית הנ"ל מתייחסת לחלקה 60 (רשומה בספר 9(ע) ירושלים דף 17 במפה מתיק 112/63 (ע)) בגוש 29985 באזור אבו טור. מבוקש הגדלת אחוזי בנייה מ-50% עפ"י היתר מס' 55889 משנת 2006 וקביעתם ל-150% כוללים.

2. רקע תכנוני לתכנית :

- תכנית זו היא שינוי לתכנית המתאר מס' 1864 א'.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

קיים בניין מגורים בשטח, חלק ממנו נבנה עפ"י היתר בנייה, וחלק נבנה ללא היתר וקיים עליו תהליך משפטי.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :

הקרקע בבעלות מר מוסא עבאסי. מגישת התכנית היא גב. אמינה עבאסי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת אחוזי בניה לבניין מגורים , אבו טור
	מספר התכנית	101-0096412
1.2 שטח התכנית		0.652 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222217 קואורדינאטה X

630461 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אבו טור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אבו טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29985	לא מוסדר	חלק	60	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/1989	2647	3648	תכנית זו מבטלת הוראות התכנית 1864/א'.	ביטול	1864/א
22/03/1996	2390	4393	תוכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סימון קובה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סימון קובה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:100	1	19/10/2015	קובה סימון	19/10/2015	מחייב בעניין: גובה, מס' קומות, הוראות בגין הריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	23/12/2015	עומרי האני	26/12/2015		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מחמד סרחאן			ירושלים	(1)		02-6288036		simon@kou bas.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבו טור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמד סרחאן			ירושלים	(1)		02-6288036	02-6288036	

(1) כתובת: אבו טור.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מחמד סרחאן			ירושלים	(1)		02-6288036		simon@koubas.net

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעל עניין בקרקע לצורך תוכנית זו.

(1) כתובת: אבו טור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סימון קובה	81488		ירושלים	אל אצפהאני	17	02-6288036	02-6288036	simon@kou as.net
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	צלחה אל דין	10	02-6276585	02-6260421	aalawzi@yah oo.ca

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

הגדלת אחוזי בנייה בבנין מגורים קיים באבו טור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת קווי בניין.
- 2- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד ל אזור מגורים ב'.
- 3- קביעת אחוזי בנייה ל 150% משטח מגרש נטו.
- 4- קביעת מס" קומות ל 4 קומות מעל לקרקע.
- 5- קביעת מס" יח"ד ל 6 יח"ד.
- 6- קביעת גובה בניין ל 9.32 מ מעל כניסה קובעת.
- 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 8- קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- 9- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 10- קביעת שטחי הבניה ל 963 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.652	
סוג נתון כמותי	ערך	שינוי (+/-)	
		ממצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	6
מגורים (מ"ר)	מ"ר	322	609

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סיומן בתשריט
מגורים ב'	60	זיקת הנאה למעבר ברכב
שביל	200	זיקת הנאה למעבר ברכב
תאי שטח כפופים		להריסה
מגורים ב'	60	
שביל	200	
מגורים ב'	60	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	652	100
סה"כ	652	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	639.69	97.67
שביל	15.27	2.33
סה"כ	654.95	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בשטח התכנית בלבד. 2. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המניע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה 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. 2. 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. 3. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>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 ע" לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון</p>

4.1	מגורים ב'
	התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס אכלוס: נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפי"ע.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי 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. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 3. 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' תהיינה 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. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. 5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף.</p>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ג. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ד. 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. ה. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980 ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות</p>

4.1	מגורים ב'
	גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שביל להולכי רגל עם זיקת הנאה למעבר ברכב לטובת הבתים שבחלקות 17,57,58,59,60 מגוש 29985.
4.2.2	הוראות
א	הפקעות לצרכי ציבור השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
ב	זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט בסימון של שביל להולכי רגל עם זיקת הנאה למעבר ברכב יפותח בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע רבנייה המוצעת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות							צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	
מגורים בי	640	609	113	241	963	150	40	6	9.2	9.56 (1)	4	(2)	(2)	(2)

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	יעוד
קדמי	

מגורים ב'

(2)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות ומעקה תקני עד גובה של 12.42 מ'.

(2) לפי המסומן בתשריט.

.6 הוראות נוספות

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 15/6/2016 חתימה: </p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: מחמד סרחאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 15/6/2016 חתימה: </p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: מחמד סרחאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 15/6/2016 חתימה: </p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>שם: מחמד סרחאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 15/6/2016 חתימה: </p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: סימון קובה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>