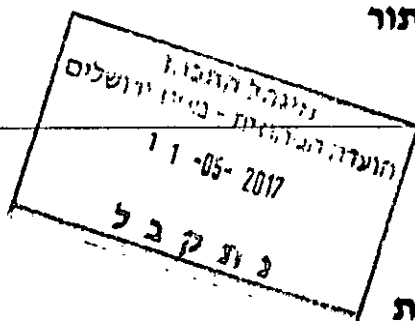


1000347199-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0293308

הקמת בניין בן שתי קומות בשכונת אבו תור



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

11

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/02/2016

להפקיד את התכנית

כ"א ח' א' 17

02/11/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.6.17 לאחר את התכנית
<input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
17.5.17
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

שם תכנית : הקמת בניין בן שתי קומות בשכונת אבו תור ירושלים

תאור ורקע התכנית המוגשת :

בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 6 לפי תכנית 5222א המאושרת עם 25% אחוזי בניה, 2 קומות מותרים. התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור מגורים 6 ל- אזור מגורים א, תוך הגדלה באחוזי בניה מ-25% מאושר ל-89%.

מטרת התכנית :

הקמת בניין בן שתי קומות, שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים א'.

על מגרש קיים בנין ללא היתר בשטח של 215 מ"ר

תוספת מבוקשת :

הכשרת עבירת בנייה בקומת קרקע ותוספת קומה חדשה .

קיימים הליכים משפטיים .

המגיש הוא בעל עניין בקרקע .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בניין בן שתי קומות בשכונת אבו תור
		מספר התכנית	101-0293308
1.2	שטח התכנית		0.707 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	לי"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

קואורדינטה X 222400

קואורדינטה Y 630000

1.5.2 תיאור מקום ירושלים אבו תור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה אבו תור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29981	לא מוסדר	חלק		30

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
5222 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 5222 / א. בתחומה.	5302	3027	02/06/2004
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 62 בתחומה	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	* נספח מחייב לעניין גובה בנייה, מספר קומות, הריסה	07/08/2016	נירה שובל	07/08/2016	1	1:100	מנחה	בינוי
לא		07/08/2016	נירה שובל	07/08/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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	חנאן סיאם			ירושלים	סילוואן		02-5325481	02-5325481	krowidy@yahoo.com
	פרטי	אחמד עבאסי			ירושלים	סילוואן		02-5325481	02-5325481	krowidy@yahoo.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנאן סיאם			ירושלים	סילוואן		02-5325481	02-5325481	krowidy@yahoo.com
פרטי	אחמד עבאסי			ירושלים	סילוואן		02-5325481	02-5325481	krowidy@yahoo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	חנאן סיאם			ירושלים	סילוואן		02-5325481	02-5325481	krowidy@yahoo.com
אחר	אחמד עבאסי			ירושלים	סילוואן (1)		02-5325481	02-5325481	krowidy@yahoo.com

(1) כתובת: המגוישים הינם בעלי עניין בקרקע הכלולה בתכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית של המגוישים בקרקע הכלולה בתכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נירה שובל	21667		ירושלים	מורגנטאון הנרי	18	02-5865787	02-5865787	nirshoval@g mail.com
	מודד	אשרף חאג יחיא	1058		טייבה	טייבה	18	02-5865787	02-5865787	ahy@012.net. il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הקמת בניין בן שתי קומות בשכונת אבו תור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים א'.
2. קביעת קווי בניין חדשים .
- 3 קביעת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 537.14 מ"ר
4. קביעת מספר יחידות הדיור ל-4 יח"ד.
5. קביעת מספר קומות ל-2 .
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
7. קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות להריסה .
8. קביעת הוראות להפקעה.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.707
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	למצב המאושר *	מפורט
הערות	מתארי	סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	176.75
		+303.47
		480.22
		4
		מאושר לפי ת.ב.ע. מס' 5222 א

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**

תאי שטח		יעוד	
2		דרך משולבת	
1		מגורים א'	
תאי שטח כפופים		יעוד	סימון בתשריט
1		מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
2		דרך משולבת	מבנה להריסה
1		מגורים א'	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	103.94	14.69
מגורים 6	603.85	85.32
סה"כ	707.79	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	103.94	14.68
מגורים א'	603.85	85.32
סה"כ	707.79	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	36.26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו עי אנף תושיה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>4. הגישה לחניה תהיה ממפלס הדרך.</p> <p>5. החניה תהיה על גג המבנה.</p>
ב	<p>היטל השבחה</p> <p>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.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלקי הבינוי, הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1__ בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קווי הבינוי המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבינוי יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. מספר הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. הריסת חלקי הבינוי הגדרות והמדרגות כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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 העבודות.</p>

4.1	מגורים א'
	העתיקות.
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>ב. על גבול מגרש המגורים הפונה לדרך תוצב גדר אבן שלא תעלה על 1.2 גובה מ'.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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 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 וכיו"ב שהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
י	<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 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>

4.1	מגורים א'
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו 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>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הדרך המשולבת מיועדת להפקעה ותחול עליה הוראות ההפקעה להלן.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מרח' שטח)	אחוזי בניה כחלים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בנין / מקום	שימוש תאי שטח	יעד
	צדדי- שטחאי	צדדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת 2	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטחי סה"כ בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	מעל הקובעת	עיקרי שרות	גודל מגרש כללי			
(1)	(1)		8.7	8	4	38	89	537.14		56.92	480.22	603.79	1	1	מגורים א'

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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים א'	מגורים א'
קדמי (1)	אחורי (1)						
		1	1				

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

הערה ברמת הטבלה:

*** מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג עד גובה 10.70 מטר .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	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, ובכפוף לכל דין.

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 למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.
--	--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חנאן סיאם	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: אחמד עבאסי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: חנאן סיאם	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: אחמד עבאסי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרע	שם: חנאן סיאם	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרע	שם: אחמד עבאסי	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: נירה שובל	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	