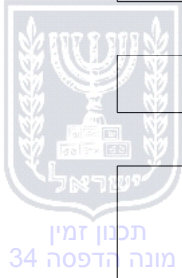


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0520296

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד אבו תור ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/05/2018

להפקיד את התכנית
09/01/2019
מאיר קפד

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 27 בשכונת אבו תור ירושלים בתחום החלקה התכנית התקיפה היא 1864 א' המייעדת אזור זה למגורים 5 ודרך מאושרת. בחלקה קיים מבנה בן 2 קומות (המאושר חלקית בהיתר מס' 917-2014) קומה תת קרקעית בנויה בחריגה מהיתר ומוצעת בתכנית זו לחניה. התכנית מציעה הגדלת מס' הקומות ל 4 ותוספת 7 יח"ד וקביעתן ל סה"כ 15 יח"ד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד אבו תור ירושלים		
מספר התכנית	101-0520296	
שטח התכנית	1.374 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
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

222061 קואורדינאטה X

630105 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אבו תור ירושלים, רחוב אל מונתזה סמטה 6.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אבו תור ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29983	לא מוסדר	חלק		27

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

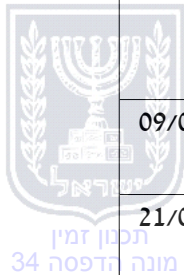
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 מחליפה הוראות תכנית 1864/א	החלפה	1864 / א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



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				בשיר טויל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	16/12/2018	בשיר טויל	17/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/12/2018	בשיר טויל	16/12/2018		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	מוראד גלאגל			ירושלים	(1)		02-6264600	02-6260460	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: אלתורי ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל	105556	טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil@yaho.com
	מודד	אחמד דויק	1387		ירושלים	(1)		02-5819623	02-5819623	spectra.sur@gmail.com
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	ירדן תחבורה	ירושלים	(2)		053-6646468		info@yarden-eng.com

(1) כתובת: בית חנינה החדשה.

(2) כתובת: ירושלים, ת.ד. 27226.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

תוספת 2 קומות מעל בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

2- קביעת שטח בניה מריבי.

3- קביעת קווי בניין מירביים.

4 קביעת מספר קומות ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

5-קביעת מס' יח"ד ל-15 יח"ד.

6-קביעת גדרות ובנוי להריסה.

7- קביעת תנאים לשמירה על עצים בוגרים.

8-קביעת תנאים למתן היתר בניה.

9- קביעת שימוש לצורך ציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ב'	להריסה
1	מגורים ב'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,374	מגורים 5 מיוחד
100	1,374	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,373.81	מגורים ב'
100	1,373.81	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1-מגורים 2- רווחה וקהילה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1- גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלס הפיתוח מצריך יותר מגובה זה, יש לפצל את קיר התמך במרחק בניה שיאפשר השתלת צמחיה בינם.</p> <p>2- גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ' סביב החלקה.</p> <p>3- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה.</p> <p>ג. הריסת הבנוי הקיים בזכות הדרך הינו מחייב כל סטיה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. שלבי הביצוע הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1- בשטח המסומן בניספח הבנוי בצבע תכלת המצוי בקומה ב' מפלס +6.12 של הבנין והיקפו 70 מ"ר יותר שימוש לקהילה ורווחה בלבד ויחולו עליו הוראות הפקעה סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>2- על הדירה המוצעת לצורכי ציבור להיות נגישה מפתח הדירה לחניה המוצעת והדרך המוצעת.</p> <p>3- הדירה תועבר על שם עיריית ירושלים.</p>
ה	<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 תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרויים בהם,</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת תברואה בדבר מיקום וגודל מתקני אשפה ומתקני מחזור.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח המגרש יהא הריסת כל גדרות בזכות הדרך.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום השטח הציבורי עם האגף למבני ציבור.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>י. תנאי למתן היתר יהא הצגת פתרון לדרך נגישה ברוחב 130 ס"מ (נטו) אל פתח מרחב מוגן מוסדי, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> <p>יא. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ו	<p>עתיקות</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 עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 20% 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>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 12.24	15	(1) 45	165	2267	641	0	263	1294	1374	1	1	מגורים	ב' מגורים	
						1			(4) 70			12	58	1374	דירת רווחה וקהילה	1	מגורים ומסדות ציבור	ב' מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (3)				
		1	1	מגורים	מגורים ב'
		דירת רווחה וקהילה	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'

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:

- א- שטחי הבניה המרביים כוללים את שטחי הממ"דים.
ב- שטחי בבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני וחדר יצאה לגג..
- (3) לפי תשריט.
- (4) דירה זו עבור רווחה וקהילה כפי שמצויין בסעיף 4.ד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א.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 יו"ר הוועדה המקומית.
 ב.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.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 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
2	טופס 4	1-השלמת ביצוע השטח הציבורי לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ומחלקת מבני ציבור. 2- נטיעת עצים בוגרים בהתאם לתיאום מול אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה