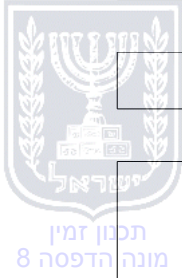


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0834770

הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש, שכ' אבו טור



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2022

להפקיד את התכנית

06/10/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 29981 חלקה 29 ונמצאת בשכונת אבו טור ברחוב אל עבאסייה סמטה 4 התכנית המאושרת החלה במתחם הינה 5222 א ומייעדת את החלקה לאזור מגורים 6 . בתחום התכנית קיים בניין ללא היתר. התכנית מציעה את הריסת הבנין הקיים ובנית בנין חדש בן 4 קומות . מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש, שכל אבו טור	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0834770	מספר התכנית	
0.500 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 222441
 קואורדינאטה Y 630010

1.5.2 תיאור מקום

אל עבאסיה, שכ' אבו טור, רח' אל עבאסיה סמטה 4

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אל עבאסיה	ירושלים

שכונה אבו טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29981	לא מוסדר	חלק		2, 27, 29-30

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
02/06/2004		3027	5302	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית המתאר 5222.א.	החלפה	5222 / א
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022,א, הוראות תכנית 5022א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 / א / מק



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טויל בשיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טויל בשיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 42 01/09/2022	מחמד אבוו זניד	01/09/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא		20: 26 25/08/2021	מחמד אבוו זניד	09/06/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	אחר	מוניר פארה (1)		ירושלים	ירושלים	אל עבאסיה		02-5380601		moner_fara @yahoo.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הרשום הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתכנית זו., כתובת: ירושלים,שכי אבו טור, אל עבאסייה סמטה 4.

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
אדריכל	עורך ראשי	טויל בשיר	105556	משרד מדידות והנדסה	ירושלים	בית חנינא (החדשה 1)		054-6773965		daoud_mashn i@yahoo.co m
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	גבעת התחמושת) (2)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010 @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	גבעת התחמושת) (3				morad1976@ gmail.com

(1) כתובת : ירושלים,שכי שועפאט,רח אל ח'נסה.

(2) כתובת : ירושלים,גבעת התחמושת,ת.ד 80678.

(3) כתובת : ירושלים,גבעת התחמושת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הריסת בנין קיים להקמת בנין חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 6 ודרך משולבת, לדרך משולבת ואזור מגורים ב'.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת שטחי בניה בתכנית.
4. קביעת מס' יחיד ל-3 יחידות הדיור.
5. קביעת מס' הקומות ל-4 קומות.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין טיפול, ושמירה על עצים בוגרים.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים ואלמנטים בנויים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך משולבת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך משולבת	100
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך משולבת	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

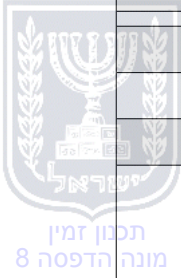
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	423.99	84.67
דרך משולבת	76.78	15.33
סה"כ	500.77	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	76.78	15.33
מגורים ב'	423.99	84.67
סה"כ	500.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א.מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1.גובה הגדר מסביב למגרש לא יעלה על 1.2 מטר ובהתאם להנחיות מרחביות של עיריית ירושלים. 2.גובה קירות תמך בכיוונים האחרים לא יעלה על 3מ'. וככל שיידרש, ייבנה בדירוג.
ב	גגות
	א. יותר גג שטוח בלבד. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ג	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ד	סטיה ניכרת
	א.מס' הקומות המירביים כמצויינים במסמכי התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת . ב.קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, כל שינוי בקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ג.סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
ה	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	א.דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	השטחים הצבועים בצבע ירוק וצבע אדום היא דרך משולבת, פיתוח שטחים אלו ישלבו מקומות חניה, ערוגות, צמחיה וריצופים ואבנים משתלבות בתיאום עם אגף שפ"ע.



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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שרות	שרות						
3	3	3	9.36 (2)	7.07	3	(1) 45	160	סה"כ שטחי בניה	170	78	432	424	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
אחרי הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
30	3	1	1	מגורים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעי לא יעלה על 80%.

(2) גובה אבסלוטי = 644.17. מעל מפלס זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה תיקני כמפורט בנספח הבנוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2	ניהול מי נגר	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).
6.3	שמירה על עצים בוגרים	א. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
6.4	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל-1970.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה במסמכי התכנית ואישור מחלקת הפיקוח של הועדה המקומית על ביצוע ההריסה בפועל.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה 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	אכלוס	תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, בתאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית תהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8