

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0576181**

**הכשרת בניה ותוספת קומות ויח"ד בשכונת א-טור**



**ירושלים**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב סלמי אל פרסי בשכונת א-טור בירושלים. בתחום התכנית קיימת תכנית מאושרת 3085 הקובעת זה לאזור מגורים 5 מיוחד (50% בניה) בשטח קיים בנין בן שתי (2) קומות מלפני יוני 1967. התכנית עוסקת בהכשרת שתי (2) קומות מעל הבנין הקיים. ישנה תביעה משפטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הכשרת בניה ותוספת קומות ויח"ד בשכונת א-טור

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0576181

מספר התכנית

0.429 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

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
	קואורדינאטה X	223700
	קואורדינאטה Y	663190

**1.5.2 תיאור מקום****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	סלמי אל פרסי		

א-טור

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30896	לא מוסדר	חלק	1	

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

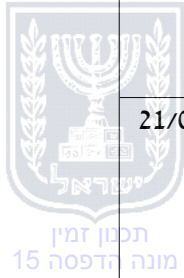
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/1993	1301	4077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3085. הוראות תכנית 3085 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	3085
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		החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאיר יגוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאיר יגוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		03/01/2019	מאיר יגוד	23/04/2018			מחייב חלקית	אדריכלות
לא		31/05/2018	עמרו מחמד	27/03/2018	1		מנחה	חניה
לא		05/03/2018	מוסטפה זיד	05/03/2018		1: 250	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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	חאזם חוויס			ירושלים	סלמי אל פרסי	26			hkhweis@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי של המגיש 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	מאיר יגוד	80973386		ירושלים	אלישע (1)	8			yagodm@gmail.com
	מודד	מוסטפה זיד	1423	ירושלים שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	(2)		02-6567605		
אינג'	יועץ תחבורה	עמרו מחמד	2939877	ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	(3)		02-6275463		info@yarden-eng.com
	אדריכל	ארז ניסן	2629849	ניסן אדריכלים	מבשרת ציון	הזמיר (4)	39			nissanarchitectes@gmail.com

- (1) כתובת : רחוב אלישע 8 דירה 12, ירושלים.
- (2) כתובת : בית חנינה כביש ראשי ירושלים.
- (3) כתובת : ת.ד. 27226, ירושלים 91271.
- (4) כתובת : הזמיר 39 מבשרת ציון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 קומות מעל בניין מגורים קיים בשכונת א-טור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

2. תוספת קומות.

3. קביעת מספר יחידות הדיור.

4. קביעת היקף שטחי הבניה.

5. קביעת הוראות להריסה.

6. קביעת קווי בניין חדשים.

7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

8. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס.

9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

10. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	429	100
סה"כ	429	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	428.75	100
סה"כ	428.75	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b> 1. מגורים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>תקשורת</b> מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ב	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	<b>היטל השבחה</b> 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.
ד	<b>הריסות ופינויים</b> 1. חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. האלמנטים הקונסטרוקטיביים ההכרחיים ליציבות המבנה לא ייהרסו.
ה	<b>סטיה ניכרת</b> 1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.
ו	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ז	<b>פסולת בניין</b> באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.
ח	<b>קווי בנין</b> 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין עילי הינו עבור 2 קומות עליונות ועבור מרפסות, למעט אלמנטים קונסטרוקטיביים ההכרחיים ליציבות המבנה כמסומן בנספח הבינוי, אשר ייכללו בתחום קווי הבניין של הקומות התחתונות.

4.1	מגורים ב'
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>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 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת השטחים המיועדים להריסה, למעט האלמנטים הקונסטרוקטיביים ההכרחיים ליציבות המבנה כמסומן בנספח הבינוי, ואישור מחלקת הפיקוח של עיריית ירושלים בדבר ביצוע ההריסה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנית מול אגף שפ"ע.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות ובהתאם להנחיות למתקני חניה מכניים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול כבאות מחוז ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול אגף תברואה.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></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>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי-ימני (3)	צידי-שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת (4)	12.12 (2)	4	45	עיקרי (468.43)	שרות (138.63 (1)	גודל מגרש כללי (429)	1	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) כולל ממ"דים - שטחי שירות ללא ממדים 90.63 מ"ר.
- (2) גובה רצפת הגג יהיה 12.12 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 787.85. מעל מפלס זה יותר מעקה תקני וחלל עלייה לגג בלבד.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

### 6.2 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לאכלוס.	נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.

