

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0566398

תוספת קומות ובניה חדשה בשכ' א טור, ירושלים.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
04/11/2018

להפקיד את התכנית
28/07/2019

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

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד ושטח נוף פתוח לפי תכנית 3085 המאושרת. מטרת התכנית היא שינוי יעוד השטח למגורים ב', תוך הגדלה במספר קומות ובאחוזי הבניה המרביים. על שטח התכנית קיימים 3 בנינים בני שלוש וארבע קומות. בנין מס' 1 ובנין מס' 2 הם בחריגות בניה מהיתר שנתקבל. בנין מס' 3 נבנה ללא היתר. קיים הליך משפטי נגד בעלי הנכס. מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת קומות ובניה חדשה בשכ' א טור, ירושלים.

ומספר התכנית

101-0566398

מספר התכנית

2.346 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 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

223975 קואורדינאטה X

631850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור א דבה, דרומית שכ' א טור.

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 אלטור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30897	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 16



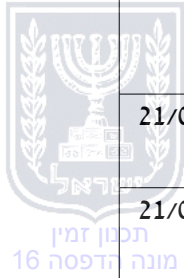
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 מחליפה בתחומה את תכנית מס' 3085.	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	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	* נספח מחייב לעניין גובה בנייה ומספר קומות.	20: 01 10/07/2019	נירה שובל	10/07/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		20: 02 10/07/2019	נירה שובל	10/07/2019	1	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



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	דאוד אבו גנאם			ירושלים	דבה (1)		02-6284768		
	פרטי	יוסף אבו גנאם			ירושלים	דבה (1)		02-6284768		
	פרטי	גואד עקארי			ירושלים	(2)				ihsan8888@ yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרומית שכי' א טור, אזור א דבה.

(2) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: אל טור אל חרדוב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

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			חיפה	(1)				nirshoval@g mail.com
	מודד	שאול יורובסקי	760		ירושלים	(2)				normaneven @yahoo.com

(1) כתובת: קרית ספר מס' 14.

(2) כתובת: רח' הצפורן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 בנין חדש למגורים ותוספת קומות לבנינים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי.
3. קביעת הוראות בגין בינוי וגדרות להריסה.
4. קביעת מס' הקומות.
5. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית.
6. קביעת קווי בניין חדשים לבניה המוצעת.
7. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
8. קביעת הוראות למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות לאטימה.
11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		2,1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2,1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2
להריסה	מגורים ב'	2,1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	2,1

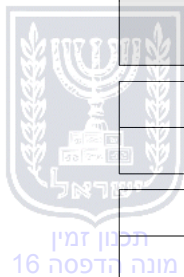
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	2,346	100
סה"כ	2,346	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,345.91	100
סה"כ	2,345.91	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
1. אטימת שטח של כ-288 מ"ר כמפורט בנספח הבנוי. שטח זה יישאר אטום עד לקבלת היתר בניה. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.	
חניה	ב
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
הבניין/חלק המבנה/הגדר/המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.	
סטיה ניכרת	ד
1. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
פסולת בניין	ו
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.	
קווי בנין	ז
1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.	
קולטי שמש על הגג	ח
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
זיקת הנאה	ט
א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כשלהי. ב. שטח זה יפותח כתנאי לאכלוס, בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.	

מגורים ב'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידני-שמאלי (2)	צידני-ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13.35 (1)	4.5	7	17.3	63.3	976			146	830	1542	1	1	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)		4	15.6 (1)	5.2	8	18.5	80	1233			154	1079	1542	2	1	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	2	4	12.84 (1)	4.7	8	45 (3)	251	2018	900		146	972	804	3	2	מגורים	ב' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
70	(2)	(2)	1	1	מגורים	מגורים ב'
80	(2)	(2)	2	1	מגורים	מגורים ב'
80	(2)	(2)	3	2	מגורים	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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:

שטחי הבניה 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) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג..
- (2) כמפורט בתשריט.
- (3) תכסית תת קרקעית עד 80%.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>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.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1.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. 2.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.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>ייתרו 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>
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א.כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב.העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>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 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. ד.תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בניו להריסה יהא הריסת הבניו המסומן להריסה. ה.תנאי למתן היתר בניה אישור מחלקת הפיקוח שהאטימה נורתה בעינה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לכל בנין נפרד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16