

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0690818

הקמת בניין למגורים, 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:
17/02/2019

להפקיד את התכנית
03/09/2019

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

מקום התכנית: בסמטה מספר 1 חארת אל נצארה, שכונת א-טור.
שטח התכנית: כ-1.066 דונם.
בשטח התכנית אין מבנים.
התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים, וכניסה לחניה דרך זיקת הנאה בתחום תכנית 101-0440479.
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.
אין תביעה משפטית.



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

הקמת בניין למגורים, א-טור ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0690818	מספר התכנית	
1.066 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

223914 קואורדינאטה X

631396 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב חארת אל נצארה, בשכונת 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 א-טור.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30897	לא מוסדר	חלק	9999	
30918	לא מוסדר	חלק	9999	

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



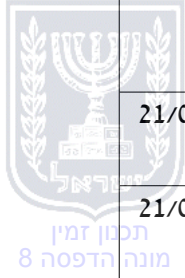
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/1993	1301	4077	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 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 את תכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות 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			חסן עבד אל קדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אל קדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה מבנה, מספר קומות	16: 29 26/06/2019	שמואל דוידסון	05/11/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 04 26/06/2019	שמואל דוידסון	05/11/2018		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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

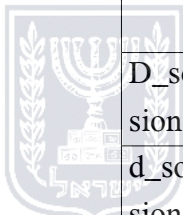
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוסא סייד			ירושלים	א טור		02-6734303		d_son@net vision.net.il

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	חסן עבד אל קדר		משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvi sion.net.il
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610		ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		d_son@netvi sion.net.il
מודד מוסמך	מודד	אשרף חאגי יחיא	1196		טייבה	אזור תעשייה		09-7991415		sigma.sur@g mail.com



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

הקמת בניין מגורים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי למבנה מגורים חדש מעל קומות חניה תת קרקעיות.
3. קביעת שטחי הבנייה המרביים בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות פיתוח.
5. קביעת שלבים לביצוע התכנית.
6. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר כלי רכב.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



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
שביל	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	501
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	750.37	70.43
שביל	315	29.57
סה"כ	1,065.37	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	750.37	70.41
שביל	315.33	29.59
סה"כ	1,065.7	100



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 8



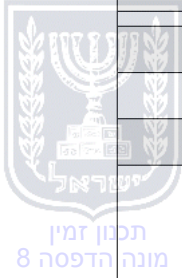
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 8



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>ב. גובה קירות התמך בפיתוח לא יעלה על 3 מ' מרפסות:</p> <p>ג. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>שטח הנמירפסות לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר</p> <p>ד. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ה. יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ו. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים. צמצום השטח שבין קו הבנין לגבול המגרש יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>



4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל ולכלי רכב מעל ומתחת לקרקע ככל שיידרש, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תוואי השביל, רוחבו והרחבתו יהיה כמצויין בתשריט.</p> <p>2. תישמר נגישות רגלית לכל המגרשים הנסמכים על השביל בפועל, או נגישות חלופית באישור תושייה כתנאי למתן היתר בנייה, לרבות בתקופת הבנייה.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. מעבר כלי הרכב לא יפגע בנגישות הרגלית של כל המגרשים הנסמכים על השביל, כולל בתקופת</p>

4.2	שביל
	<p>הבנייה. ג מבלי לגרוע מהאמור לעיל בנוגע לנגישות הרגלית בתקופת הבניה, שטח זה יפותח כתנאי לאכלוס, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
(3)	(3)	2	4	(2)	10	11	45	292	סה"כ שטחי בניה (1) 2302	992		208	992	750	מגורים ב'



תכנון זמין
מנה הדפסה 8



תכנון זמין
מנה הדפסה 8

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

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		יעוד
	קדמי	אחורי	
110	(3)	(3)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח מרפסות..
- (2) גובה רצפת הגג באגף הצפון מזרחי הפונה לרחוב חארת את נאצרה יהיה 19.80 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 753.60. מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר עליה לגג ומעקה תקני.. בלבד.
 גובה רצפת הגג באגף הדרום מערבי הפונה לרחוב אל שיאח יהיה 13.20 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 753.60. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	ניהול מי נגר	<p>יותרו 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>
6.3	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס	<p>1. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת העצים הבוגרים בתחום התוכנית בפועל. בהתאם לתאום מול מחלקת שפ"ע. 2. ביצוע בפועל של מעבר הגישה לכלי רכב אל תחום התכנית דרך זיקת ההנאה לכלי רכב בתחום תכנית 101-0440479.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100. 1/500 (לפי העניין). ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח, וכן לפיתוח שטח זיקת ההנאה למעבר רכב בתחום תכנית 101-0440479, לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים. ד. קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות.. ה. קבלת אישור האגף לתברואה. ו. תיאום ואישור אגף שפ"ע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. ז. הגשת תכנית לפתרון חלופי לתקופת הבנייה עבור המעבר הרגלי הקיים בתא שטח 501 לאישור תושבי"ה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המבנה יבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בנייה	הגשת תכנית לפתרון חלופי לתקופת הבנייה עבור המעבר הרגלי הקיים בתא שטח 501 לאישור תושייה, וביצועו בפועל כתנאי למתן היתר בנייה
3	אכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש לשביעות רצון אגף שפי"ע 2. ביצוע בפועל של מעבר הגישה לכלי רכב אל תחום התכנית דרך זיקת ההנאה לכלי רכב בתחום תכנית 101-0440479

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

