

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0948463

תוספת בנייה חדשה לבניין קיים בשכונת א-טור ירושלים



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 :

16/11/2021

להפקיד את התכנית

03/08/2022

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

שם תכנית : תוספת בנייה חדשה לבינין קיים בשכונת א-טור ירושלים .

תאור ורקע התכנית המוגשת :

התכנית נמצאת בשכונת א-טור ירושלים בשטח 0.695 ד' היעודים ע"פ התכנית המאושרת 3085 הם אזור מגורים 5 מיוחד 50% זכויות בנייה.

בשטח אושר היתר מס' 93/411 . עבור בינוי בן קומה אחת מעל קומת מרתף .

תוספת מבוקשת :
התכנית מציעה שינוי יעוד לאזור מגורים ב'.

התוספת המבוקשת היא שתי קומות מעל מבנה קיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה חדשה לבניין קיים בשכונת א-טור ירושלים

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

101-0948463

מספר התכנית

0.695 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכניתהאם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

224257 קואורדינאטה X

632418 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אל שיח' ענבר 137

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

א-טור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30895	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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
21/07/2011		5648	6270	תכנית זו מחליפה בתחומה תכנית מס' 11757 א למעט הוראות חלוקה תכנונית .	החלפה	11757 / א
21/01/1993		1301	4077	תכנית זו מחליפה את ההוראות של 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 ההוראות של תכנית 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.	החלפה	מק/ 5022 / א



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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				נירה שובל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נירה שובל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	13/06/2022	נירה שובל	14: 31 13/06/2022	נספח מחייב לעניין מספר קומות מירבי וקווי בניין	לא
תנועה	מנחה	1: 250		13/06/2022	מוחמד חמודה	14: 32 13/06/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/01/2022	נירה שובל	13: 22 09/01/2022	תשריט מצב מאושר	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	נדאל סונקרוט (1)			ירושלים	א טור				krowidy@yahoo.com
	פרטי	נזאר סונקרוט (2)			ירושלים	א טור				krowidy@yahoo.com
	פרטי	נסים סונקרוט (2)			ירושלים	א טור				krowidy@yahoo.com
	פרטי	נשאת סונקרוט (2)			ירושלים	א טור				krowidy@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אל שיחי' ענבר 137-א-טור.

בעל עניין להגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכות קניינית בקרקע..

(2) הערה: אל שיחי' ענבר 137-א-טור.

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	נירה שובל	21667		חיפה	קרית ספר	14	02-6522790		ihsan8888@yahoo.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605		musa3m@hotmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מוחמד חמודה	45527336		ירושלים	דרך שועפאט	33			abunieahmad@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בנייה חדשה לבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 - שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

2. הגדלת שטחי הבניה המירביים .

3. קביעת קווי בניין חדשים.

4. הגדלת מס' יחידות הדיור המירביים .

5. הגדלת מס' קומות מ 2 קומות ל-4 קומות לכל בניין.

6. קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

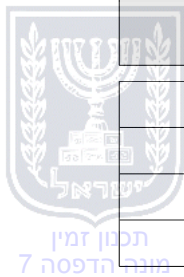
8. קביעת הוראות בגין בנין/גדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

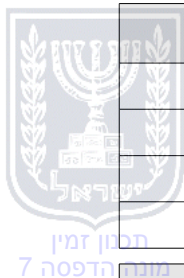


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	63.62	9.15
מגורים 5 מיוחד	631.38	90.85
סה"כ	695	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	63.62	9.16
דרך מוצעת	33.1	4.76
מגורים ב'	598.19	86.08
סה"כ	694.91	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. גובה הגדרות מסביב החלקה לא יעלה על 3.0 מ'.</p>
ב	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. כל מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.</p>
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו לאחר הוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	סטיה ניכרת
	<p>א. מס' הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו מספר הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	פסולת בניין
	<p>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.</p>
ו	קולטי שמש על הגג
	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	תנאים בהליך הרישוי
	<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</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>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>ד-תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעיריית : תושי"ה שפ"ע, כבאות, חשמל ונגישות.</p> <p>ה-תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לכבישים סביב המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>ו-תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <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>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>השטח המסומן התשריט בצבע חול מיועד לדרך, על שטח זה תחול הוראת ההפקעה להלן. תינתן האפשרות למעבר תשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש מאושרת. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>השטח המסומן התשריט בצבע אדום מיועד לדרך, על שטח זה תחול הוראת ההפקעה להלן.</p>

4.3	דרך מוצעת
	תינתן האפשרות למעבר תשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש מאושרת. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
							שרות						עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	11.81 (1)	6	36	158.2	946	322.66	623.34	598	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
2	(2)	(2)	(2)	4												

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי...
- (2) כמפורט בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

א- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ב- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 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	תנאי לטופס אכלוס .	נטיעת שלושה עצים בוגרים בחלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

