

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11215 א'

שם תוכנית: שינוי תוואי דרך בשכונת א-טור, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>11215</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית בשיבה מס' <u>10</u> ביום <u>29.7.06</u> מינהל תכנון <u>ה. יוסף</u> יו"ר הועדה</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית 11215 א' משנה את תוואי הדרך המאושר בתוכנית 3092 על מנת לאפשר ביצוע הכביש שעפ"י התכנון המקורי אין בכלל התחשבות בטופוגרפיה הטבעי, כמו כן לבינוי הקיים בשטח. (כדי שיהיה אפשר לבצע את הכביש בלי לעלות על בתים קיימים בשכונה.)
בנוסף תוכנית זו מבטלת את החיבור בין חלקו העליון של הכביש לחלקו התחתון כדי לא לפגוע במופע הטבעי של הר הזיתים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי תוואי דרך בשכונת א-טור, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

11215 א'

מספר התוכנית

12,710 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

4 באוגוסט 2010

תאריך עדכון
המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד את
התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד ו/ או חלוקה בהסכמה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי**1.5 מקום התוכנית**

ירושלים

מרחב תכנון
מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

632.400

קואורדינטה X

223.200

קואורדינטה Y

חלקה העליון של שכונת א-טור בהר הזיתים-
ירושלים.

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

ירושלים

נפה

ירושלים	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
א - טור	שכונה	
-	רחוב	
-	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29995	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		18, 16
29996	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		57, 73, 101

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	687	16-07-1959 י' תמוז ה'תשי"ט
עמ' 211	שינוי	תכנית זו משנה את בתכנית מס' עמ' 211 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' עמ' 211 ממשיכות לחול.	1829	15/6/1972 ג' תמוז ה'תשל"ב
עמ' 9	שינוי	תכנית זו משנה את בתכנית מס' עמ' 9 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' עמ' 9 ממשיכות לחול.	2308	31/3/1977 י"ב ניסן ה'תשל"ז
2113	שינוי	תכנית זו משנה את בתכנית מס' 2113 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2113 ממשיכות לחול.	2541	07/06/1979 י"ב סיון ה'תשל"ט
3092	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 3092 ממשיכות לחול.	3707	19-08-1990 כ"ח אב ה'תש"נ
3092 א'	שינוי	תכנית זו משנה את בתכנית מס' 3092 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3092 א' ממשיכות לחול.	3962	09/01/1992 שבט ה'תשנ"ב
5166 ב'	כפיפות	כפיפות זה אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	6052	21-01-2010 שבט ה'תש"ע

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית.	אדל' גיל רייך	04.08.2010	לא רלוונטי	13		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית.	אדל' גיל רייך	04.08.2010	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית.	מהנדס חיים בכר	04-08-2010	3	לא רלוונטי	1:250, 1:100, 1:50 1:500	מנחה	נספח כביש

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-6295786	כיכר ספרא 1, ירושלים		עיריית ירושלים אגף לתכנון עיר				

1.8.2 יזם בפועל

מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						לא רלוונטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שונים	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	יועץ כבישים	מודד
reichgn@bezeqint.net	03-6090975	050-7357080	03-6090985	קליבר 27 תל אביב			110871	024354771			גיל רייך	אדריכל		
Haym_b@netvisio n.net.il	02-6242720		02-6257610	בן הלל 10 - י"ם			023265	009298555			חיים בכר	מהנדס אזרחי	יועץ	
meimad@meimad- sur.co.il	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68 - י"ם			502	2408938			אלטור ראובן	מוסמך	מודד	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי תוואי דרך

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן: א. מאזור מגורים 5 מיוחד, לדרך חדשה, שביל להולכי רגל ולשצ"פ. ב. מדרך לשצ"פ. ג. משטח ציבורי פתוח דרך ושביל הולכי רגל.
2.2.2	קביעת שלבי ביצוע הכביש, כאמור.
2.2.3	קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
2.2.4	קביעת הוראות בגין מדרגות וגדר להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	12,710
-------------------------	--------

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
מעבר תשתיות		
100-111	100-111	דרך
000-099	000-099	שביל להולכי רגל
200-201	200-201	שצ"פ
	300-301	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
9.47	1,204	43.24	5,496
19.73	2,508		
14.93	1,897	9.50	1,207
19.41	2,467	7.95	1,011
36.46	4,634	39.31	4,996
100	12,710	100	12,710

4. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

4.1 שם ייעוד: דרך	
4.1.1 שימושים	
דרך על פי הגדרתה בחוק התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	
4.1.2 הוראות	
א.	1. הנחיות מפורטות לחתכים, פרטי פיתוח ואופן בניית הדרכים כולל הגדרות התומכות והגובלות, בדרכים, הן בהתאם להוראות שבתוכנית 3092.
	2. לא תבוטל דרך המיועדת בהתנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של הגורם המוסמך בוועדה המקומית.
	3. כל שינוי או התאמה שיהיה צורך לעשות לביצוע הכביש אינו יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002
	4. השטח המסומן בצבע אדום הינו שטח להרחבת דרך או דרך חדשה, וישמש להרחבת דרך ציבורית קיימת ולמעבר תשתיות.
	5. הטיפול בעודפי העפר יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעט מתן היתר.
ב.	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו
	2. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר.
	3. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיזון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים. מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת הוועדה המקומית.
	4. 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 (להלן: 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
ג.	1. תנאי לתחילת השימוש בדרך יהיה השלמת ביצוע הדרך להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
	2. תנאי לתחילת השימוש בדרך יהיה השלמת ביצוע השביל לאורך הדרך להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
	3. תנאי לתחילת השימוש בדרך יהיה פינוי עודפי עפר להנחת דעתו של מהנדס העיר.

4.2 שם ייעוד: שביל להולכי רגל	
4.2.1 שימושים	
א.	שביל הולכי רגל כחלק מתוכנית 3092.
ב.	רמפה כניסה לשטח ציבורי פתוח.
4.2.2 הוראות	
א.	הנחיות מפורטות לחתכים, פרטי פיתוח ואופן בניית הדרכים כולל הגדרות התומכות והגובלות, בדרכים, הן בהתאם להוראות שבתוכנית 3092.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.3
שימושים		
א. נטיעות, גינון, וכל העבודות פיתוח לצורך תיחזוק השטח כגן ציבורי.		4.3.1
ב. מעבר כניסה למוסד ציבורי.		
ג. מעבר תשתיות, כיבוי אש.		
הוראות		4.3.2
1. השטח ישאר טבעי למעט תא שטח 200 שיפוח ע"י היזם.		פיתוח
2. תותר העברת תשתיות כגון: ביוב, מים, הצבת טרנספורמטור וכו'.		

שם ייעוד: מגורים א'		4.4
שימושים		
מגורים		4.4.1
הוראות		4.4.2
פיתוח		הנחיות של תוכנית 3092 מגורים 5, חלות על שטח זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

שטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.2 גדר / מדרגות להריסה:

הגדר/ המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיעדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

6.3 הוראות בנושא חשמל

תנאי למתן היתר בנייה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמה חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג. אם תידרש תחנת טרנספורמציה בשטח התכנית תמוקם במבנה תת-קרקעי בשטח ציבורי פתוח, ע"י יזם (11215) ועל חשבונו.

6.4 רשות העתיקות:

עפ"י 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.

6.5 איכות הסביבה

א.	איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
ב.	כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
ג.	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ו- 1970.

6.6 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'. תכנית הניקוז תאפשר ככל הניתן העברת מי נגר עילי לשצ"פ לצורך החדרת והעשרת מי תהום. תכנון השטחים הפתוחים (שצ"פ) יבטיח בין השאר קליטת, השהייה והחדרה של מי נגר עילי. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו פתוחים ונמוכים מסביבתם.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית - זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: תאגיד/שם רשות מקומית: אגף תכנון העיר עיריית ירושלים		חתימה: יזרעאל תאריך: 19-12-10 מספר תאגיד:	מגיש התוכנית
שם: אדר' גיל רייך תאגיד: אדריכל רשום 110871		תאריך: 28/12/10 מספר תאגיד:	עורך התוכנית
שם: תאגיד: אגף תכנון העיר עיריית ירושלים		חתימה: יזרעאל תאריך: מספר תאגיד:	יזם בפועל
שם: שונים תאגיד:		חתימה: תאריך: מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע