

1051848

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0576181

הכשרת בניה ותוספת קומות ויח"ד בשכונת א-טור



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מינהל התכנון-מחוז ירושלים	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס' _____	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>14.4.19</u> לאשר את התכנית	
<input type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

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 תדפסה 16



תכנון זמין
מונה תדפסה 16



תכנון זמין
מונה תדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הכשרת בניה ותוספת קומות ויח"ד בשכונת א-טור

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0576181

מספר התכנית

0.429 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנית שכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

לייר

לפי סעיף בחוק

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 223685 קואורדינאטה X
- 631900 קואורדינאטה Y



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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		

שכונה א-טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3085	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3085 בתחום תכנית זו בלבד.	4077	1301	21/01/1993
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחום תכנית זו בלבד.	687	1586	16/07/1959
מק / 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה כפופה להוראות תכנית מק / 5022 / א. הוראות תכנית מק / 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון ומב'
מחלקת תכנון ומב'
16 הדפסה



תכנון ומב'
מחלקת תכנון ומב'
16 הדפסה



תכנון ומב'
מחלקת תכנון ומב'
16 הדפסה

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מאיר יגוד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מאיר יגוד		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית			23/04/2018	מאיר יגוד	10:58 03/01/2019		לא
חניה	מנחה		1	27/03/2018	עמרו מחמד	16:46 31/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		05/03/2018	מוסטפה זיד	20:46 05/03/2018		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
	אחר	חאזם חוויס			ירושלים	סלמי אל פרסי	26			hkhweis@g mail.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@gm ail.com
	מודד	מוסטפה זיד	1423	ירושלים שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	(2)		02-6567605		
אינג'י	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			nissanarchite ctes@gmail.c om

(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 ז'
מונה הדפס



תכנון
מונה הדפס

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

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



ת.ן זמין
מזכ"ר הדפסה 16

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	מגורים ב'	מגורים ב'	1
		מגורים ב'	מגורים ב'	1
		מגורים ב'	מגורים ב'	1
		מגורים ב'	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים



ת.ן זמין
מזכ"ר הדפסה 16

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
מזכ"ר הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה 16
תדפסה



תכנון זמין
מונה 16
תדפסה



תכנון זמין
מונה 16
תדפסה

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים 1. מגורים.
4.1.2	הוראות א תקשורת 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	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	היטל השבחה 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	הריסות ופינויים 1. חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. האלמנטים הקונסטרוקטיביים ההכרחיים ליציבות המבנה לא ייהרסו.
ה	סטיה ניכרת 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	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ז	פסולת בניין 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 ייעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.
ח	קווי בנין 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>קולטי שמש על הגג</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 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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 שידרשו.</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 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>ניהול מי נגר</p> <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>



תכנון זמין
מונה תדפסה 16



תכנון זמין
מונה תדפסה 16



תכנון זמין
מונה תדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה

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 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

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 שפייע.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16