

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0740571

תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' אל 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 :

10/11/2019

להפקיד את התכנית

21/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה מספר 1 מגוש 30895 מאדמות אל טור, שטח החלקה 628 מ"ר. יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת (תכנית 3085) הנו אזור מגורים 5 מיוחד. בחלקה קיים בניין בן שלוש קומות שתי קומות לפי היתר בניה 35833 (מספר בקשה 108/1993) והקומה שלישית ללא היתר. התכנית מציעה הכשרת הקומה שלישית ותוספת קומה אחד ושינוי יעוד חלקה לאזור מגורים ב'. לא קיימים הליכים משפטיים על הסטייה מהיתר בנייה. מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של החלקה.



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

תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' אל טור, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0740571

מספר התכנית

0.750 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

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

224075 קואורדינאטה X

632350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב שיח ענבר סמטה 8

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	שיח ענבר		

שכונה אל טור

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 16



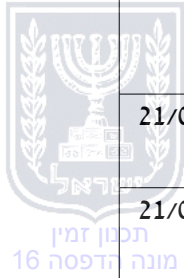
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



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 מחלפה את תכנית 3085 .	4077	1301	21/01/1993
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחלפה את תכנית מתאר 62 .	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרת אילן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרת אילן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בעינן קווי בניין, ומס' קומות, בעינן גובה	09: 38 11/11/2020	נביל ראגאבי	13/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 01 12/11/2020	נביל ראגאבי	12/11/2020	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	איאד אבו סביתאן			ירושלים	שייח ענבר		02-5011180		ayadabu@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: . מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות 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
אדריכלות	הנדסאי	נביל ראגאבי	52724	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמע סמ 8	1	02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	אפרת אילן	8176		ירושלים	יהודה	14	02-6734030		Ilanefrat@gmail.com
מודד	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	דרך בית חנינא		02-5090999		spectra.sur@gmail.com



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

הסדרת בניוי במבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד. לאזור מגורים ב'.
2. קביעת סך שטחים מרביים בתכנית.
3. הגדלת מס' יח"ד בתכנית.
4. קביעת מס' הקומות.
5. קביעת הוראות בניוי ופיתוח.
6. קביעת קווי בניין מרביים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות להריסת גדרות ואלמנטים בנויים.



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**

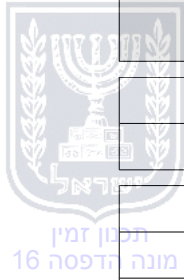
יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		202,101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	202,101
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	750	100
סה"כ	750	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	750.82	100
סה"כ	750.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. קווי בניין עפ"י המסומן בתשריט .</p> <p>2. קביעת בניוי לתוספת קומה מעל בניין קיים לשם תוספת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. תוספת הקומה תבנה בהתאם לקונטור הקיים.</p> <p>4. בתחום 202 תסומן זיקת הנאה למעבר כלי רכב לצורך גישה למגרש, בתחום תר שטח זה לא תותר בניה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>
ד	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>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.</p>
ה	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, יוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' בחוק הת"ב התשכ"ח 1965. תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קוי הבניין המפורטים בתשריט מצב מוצע הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבניין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ב. מספר הקומות כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל תוספת קומה מעבר תחשב כסטיה ניכרת .</p>

4.1	מגורים ב'
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <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>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות עם הבניו עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו . 2. תיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה, כבאות, תברואת, נגישות, רשות העתיקות, שפי"ע והגחון. 3 הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה לרבות תכנון מערך החניה, מספר מקומות החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, בהתאם לתקן התקף לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע ההריסות והסככות הבנויים בתחום המגרש אשר נבנו ללא היתר. 6. תנאי למתן היתר יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפי"ע בעיריית ירושלים .</p>
יא	<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 עתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יתרו 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>



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				
						מ"ר	מ"ר									
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12.96 (2)	8	29 (1)	128	800	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	1	101	מגורים	ב' מגורים
										שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית 80% מתא שטח.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני..
- (3) כמוסמן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לטופס תנאי לטופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית .

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16