

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0728659

תוספת יח"ד על בנייה קיימת בשכונת אל טור



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 :  
10/10/2021  
לאשר את התוכנית  
21/11/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
19/11/2020  
להפקיד את התכנית  
04/08/2021

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

תאור התכנית המוגשת:

התכנית נמצאת בשכונת א טור בירושלים בשטח של 601 מ"ר.  
התכנית המאושרת החלה במקום היא 3085 .

מטרת התכנית :  
שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים ב' .

תוספת מבוקשת :  
הכשרת קומה ותוספת שתי קומות מעל המבנה הקיים.

הבנין הקיים נבנה בסטייה מהיתר 11/983 .

מגיש התכנית טוען לבעלות על המקרקעין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד על בנייה קיימת בשכונת אל טור
1.1	101-0728659	
שטח התכנית	0.601 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
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	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	223410
	קואורדינאטה Y	631515
1.5.2 תיאור מקום	אלשיאח סמתה 2	

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה אל טור

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29993	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



**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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 3085. הוראות תכנית 3085 תחולנה על תכנית זו.	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 מחליפה את הוראות תכנית 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			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 00 23/06/2021	נירה שובל	01/06/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		22: 55 20/04/2021	אחמד עבאסי	20/04/2021	1	1: 250	מחייב	תנועה
לא		17: 07 01/06/2021	נירה שובל	01/06/2021	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	אחמד ארנאוט			ירושלים	אלשיך	35			krowidy@yahoo.com
	פרטי	מחמד ארנאוט			ירושלים	אלשיך	35			krowidy@yahoo.com
	פרטי	סולימאן ארנאוט			ירושלים	אלשיך	35			krowidy@yahoo.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעל עניין בקרקע לצורך תכנית זו תובהר כי אין האישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של המגיש התכנית בקרקע הכלולה התחום התכנית.

**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
	מודד	חליל משהדאוי	1196	אשראף מדידות והנדסה	ירושלים	(1)	4			ashrafa33@hotmail.com
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	דרך יריחו				abunieahmad@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הכשרת קומה ותוספת קומות מעל מבנה קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2. קביעת השימושים והתכליות המותרות.

3. קביעת זכויות הבניה בתחום המגרש.

4. קביעת קווי בניין.

5. קביעת מס' הקומת.

6. קביעת מס' יח"ד המותרות.

7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

8. קביעת הוראות בינוי.

9. קביעת הוראות בדבר אלמנטים בנויים המיועדים להריסה.

10. קביעת שלבי ביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	601	100
סה"כ	601	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	600.26	100
סה"כ	600.26	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנייה</b> 1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט מצב מוצע. 2. קירות תמך לא יעלו על 3 מ' גובה.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת אישור הבקשה להיתר. פתרון חניה יהיה בהתאם לתכנון שהוצג בנספח תנועה. ניתן יהיה להתקין מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
<b>ג</b>	<b>היטל השבחה</b> 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.
<b>ד</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b> 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.
<b>ה</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b> 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.
<b>ו</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון.
<b>ז</b>	<b>סטיה ניכרת</b> א- מספר הקומות המירבי בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל תוספת קומות מעבר לכתוב תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.1	מגורים ב'
	<p>ב- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התנוון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b> 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>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b> א- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. ב- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין החדש לרבות דודים שמש וכדומה. ג- תישמר גישה חופשית לכלל דיירי המבנה לגג הבניין.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> א- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. מונה הדפסה 11 תכנון זמין</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 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 להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית הסדר תנועה מפורטת לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>ה- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
יב	<p><b>עתיקות</b> 1- התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרזים/ים בדין ויחולו עליה הוראות חוק</p>

מגורים ב'	4.1
<p>העתיקות התשלי"ח-1978 .</p> <p>2- כל עבודה בתחום השטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות במתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח-1978 .</p> <p>3- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו 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>	יג



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(3)		1	3	12.48 (2)	13	8	39	158	950.6 (1)	22.4	112.7	115.2	700.3	601	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
שמאלי הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	1	1	מגורים ב'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי מחסנים תת קרקעיים) הינם 158%..

(2) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג עד גובה 15.03 מטר לרבות מעקה תקני..

(3) כמפורט בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד,	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11