

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0945113

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברח' אל ח'לה בשכונת א-טור

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. התכנית נמצאת ברח' אל ח'ילה בשכונת א-טור, ירושלים.
2. במקום חלה תכנית מס' 2733 ביעוד קרקע אזור מגורים 5.
- 3 במגרש קיים בניין בן 2 קומות, 4 יח"ד.

מוצע

1. הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות, 16 יח"ד.
2. הגדלת אחוזי בניה ל 180%
3. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5, למגורים ב'.
4. בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברח' אל ח'לה בשכונת א-טור</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0945113</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>1.090 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>לי"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223608 קואורדינאטה X

632052 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל ח'לה 100 בשכונת א-טור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	100		ירושלים

שכונה א-טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30896	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 15



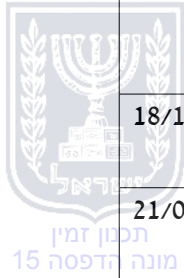
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
18/12/1984		779	3136	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 2733	החלפה	2733
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית הוראות תכנית ב.5166 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: קווי בניין מירביים, גובה בניה מירבי ומס' קומות מירבי.	07: 41 09/03/2022	איהאב זין	02/02/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	09: 20 09/12/2021	בנאן גריב מוסא	09/12/2021	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	אוסמה אלשורפה			ירושלים	(1)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	אכרם אלשרפאא			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	מייס חלאק			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	זכריה קארסלי			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	מרוה קארסלי			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	אחמד שורפא			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	אסעד שורפא			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	ווסאם שורפא			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חסן שורפא			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	טארק שורפא			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	מגד שורפא			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	מועתז שורפא			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	מחמד שורפא			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	עאדל שורפא			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	ראאד שורפא			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	ג'מאל שורפה			ירושלים	(2)		058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגישי התכנית הינם בעלי עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגישי התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית. כתובת: א-טור, ירושלים.

(2) כתובת: א-טור, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגישי התכנית הינם בעלי עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגישי 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
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
מהנדס גיאודטי	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com
ה.אדריכלו ת ובניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(2)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	36423333	תדשיין פרו הנדסה הנדסת תנועה וכבישים	ירושלים	דרך שועפאט				salah.marazeq@gmail.com

(1) כתובת: דרך בית חנינא, ירושלים.

(2) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל חניה ומחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 ומגלעין הכפר למגורים ב', שצ"פ ודרך חדשה.
2. קביעת קווי בניין חדשים למגרש.
3. קביעת הוראות בינוי לבניין חדש.
4. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.
8. קביעת מס' קומות המירבי ל 4 קומות בכל חתך מעל חניה ומחסנים תת קרקעיים.
9. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח.
10. קביעת מספר יח"ד מירבי.
11. קביעת שטחי בניה מירביים.
12. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה/ עקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 15

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	101
דרך מוצעת	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	101
להריסה	דרך מוצעת	102
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	102
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גלעין הכפר	6.68	0.61
מגורים 5	1,083.25	99.39
סה"כ	1,089.93	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	63.72	5.85
מגורים ב'	876.13	80.38
שטח ציבורי פתוח	150.11	13.77
סה"כ	1,089.96	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	<p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש וב-אישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. מיקום המפוחים ופתחי פליטת האוורור המאולץ של החניון יתואמו מול מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. יותר הקמת בניין מגורים בחתך של 4-קומות מעל חניה ומחסנים כמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>2. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור מגורים ב'.</p> <p>3. יש להציע פתרון למקומות חניה נגישים, בתחום תא השטח, בהתאם לתקנות התכנון הבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, חלק ח 1 פרק ב'.</p> <p>4. בשלב היתר בניה המעברים יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו, לפחות, בהתאם לתקנות.</p> <p>5. הגדר כלפי הרחוב והמגרשים הסמוכים לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלסי הקק"ט.</p> <p>6. קירות תמך כלפי המגרשים הגובלים יהיו עד 3 מ'.</p>
ג	חניה
	<p>1. החניה תהיה תת קרקעית בתחום שטח המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת.</p>
ד	הריסות ופינויים
	<p>הבניה והגדרות המסומנות בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי לתחילת הביצוע ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.</p>
ה	סטיה ניכרת
	<p>1. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח בינוי מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ו	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>

4.1	מגורים ב'
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<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>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע. העצים בתחום השצ"פ ישומרו. 2. סיום פתוח השטח הציבורי הפתוח בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p>
י	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. 3. בשלב היתר בניה יהיה תאום עם מחלקות אגף שפ"ע (אחזקה, גננות, מאור ובטיחות). 4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 6. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור שירותי כבאות. 7. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל. 9. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. 10. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום. 11. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית פיתוח עבור השצ"פ בהתאם להנחיות אשר ייקבעו ע"י אגף שפ"ע.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>



4.1	מגורים ב'
	העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
יב	ניהול מי נגר יותר לפחות 20% שטחים חדירת מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').
יג	גמישות להיתר יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים א. מתקני משחקים. ב. נטיעות וגינות. ג. פינות ישיבה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר. 2. השצ"פ מיועד להפקעה כמפורט בסעיף 6.2 להלן.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												מתחת לכניסה הקובעת					שרות	עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	5 (4)	(3)	16	(2) 45	326	2856	(1) 895	333	1628	876	1	מגורים	מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
160 (6)	1	מגורים	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 לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל את שטחי המחסנים מעל החניה.
- (2) תכנית הבינוי מתחת לקרקע תהיה 80% משטח המגרש.
- (3) 13.52 מ' בחלק המזרחי, ו-16.90 מ' בחלק המערבי מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.
- (4) 4 קומות בכל חתך מעל קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים..
- (5) לפי המסומן בתשריט התכנית.
- (6) 10 מ"ר לכל יחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי 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	היתר איכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בפועל. 2. סיום ביצוע השצ"פ בהתאם להנחיות אגף שפי"ע.
3	מתן היתר בניה	אישור תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי הפתוח.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה

