

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0970830

הקמת בניין מגורים חדש בשכונת א-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 :

10/04/2022

להפקיד את התכנית

20/11/2022

תאריך 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

החלקה קיימת בתחום תכנית 3085 אזור מגורים 5 מיוחד בשכונת א טור, ירושלים
בחלקה קיים בניין ללא היתר בניה.
מוצע

הגדלת אחוזי בניה עד 160% תוך שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
הקמת בניין חדש בן 4 קומות.
בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.
הבנין קיים מ שנת 1965 ללא היתר.
מצב הבנייה מסוכן ויש להרוס אותו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין מגורים חדש בשכונת א-טור, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	101-0970830
	0.762 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	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

223700 קואורדינאטה X

631675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום א טור ירושלים

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
		א טור	ירושלים

שכונה א טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30918	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

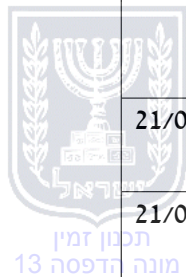
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



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	נספח מחייב לעניין גובה בנייה מירבי וקווי בניין	13: 23 30/10/2022	נירה שובל	30/10/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תיעוד ושימור	12: 01 23/12/2021	מאיכל יונס	23/12/2021	47	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח תנועה	23: 01 25/10/2022	מוחמד חמודה	25/10/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 39 10/10/2021	נירה שובל	10/06/2021	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
	אחר	מחמד סמיח אמאם			ירושלים	אל חכמה	63			krowidy@yahoo.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	אחמד דוויק	1387		ירושלים	בית חנינא החדשה	2	02-5090999		spectra.sur@gmail.com
יועצ תחבורה	יועץ תחבורה	מוחמד חמודה	45527336		ירושלים	דרך שועפאט (1)	33	054-7141264		abunieahmad@gmail.com
אדריכל שימור	יועץ	מאיכל יונס	107720		ירושלים	דרך רמאללה		054-3431965		archmikeyo@hotmail.com

(1) כתובת : דרך שועפאט 33 ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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**

הקמת בניין חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 - שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

2. הגדלת שטחי הבניה המירביים .

3. קביעת קווי בניין חדשים.

4. הגדלת מס' יחידות הדיור המירביים .

5. הגדלת מס' קומות המירביים.

6. קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

8. קביעת הוראות בגין בנין/גדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מוצעת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מוצעת	100
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

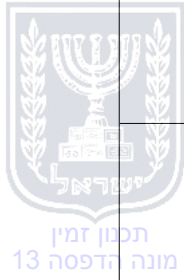
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	762	100
סה"כ	762	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	46.59	6.11
מגורים ב'	715.86	93.89
סה"כ	762.46	100

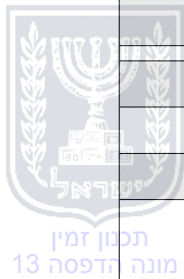
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	<p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>7. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת</p>
ב	חניה
	<p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לטופס 4, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>



מגורים ב'	4.1
<p>קווי בנין</p> <p>- קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. - קו בניין תחתי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>	ז
<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. - תשמר גישה חופשית לכול הדיירים אל גג הבניין.</p>	ח
<p>שרותי כבאות</p> <p>הרשות הארצית לכבאות והצלה רשימת דרישות :</p> <p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מי לפחות ורידיוס סיבוב של 16מי לפחות כדי להפטרר כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 3. על קר הצנרת העירונית בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של 100מ' אחד משהני, יותקנו ברזים כמה ב כיבוי בעל זקף בקוטר "4 עם שתי יציאות "3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. 4. אין באישור זו לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה. 5. כדי לספק כמיות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6. 6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן בנין מגורים רגיל עד 13מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.50 באר. רשימת אישורים נדרשים</p> <p>1. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית כוללת ורידיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים. 3. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>	ט
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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</p>	י

4.1	מגורים ב'
	<p>הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</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>
יב	<p>גמישות להיתר</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת</p>
א	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
																	עיקרי	שרות
100	(5)	(5)	(5)	(5)	4	12.5 (4)	13	10	65 (3)	223	1595 (2)	515 (1)	980	716	1	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 350 מ"ר עבור חניה במפלס ה-0.00 אשר לא נכללים במניין אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע..
- (2) כולל 100 מ"ר מרפסות.
- (3) תכסית קומת הקרקע הנה 65% שאר הקומות בתכסית עד 46% משטח המגרש..
- (4) מעל גובה המצויין בנספח יותר מעקה תקני..
- (5) כמצויין בתשריט..



6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

