

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1044239

הגדלת זכויות בניה 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 :

08/05/2022

להפקיד את התכנית

28/12/2022

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

התכנית נמצאת ברחוב אל ח'לה בשכונת א טור, ירושלים
התכנית החלה במקום הינה 2733 ביעוד קרקע אזור מגורים 5
במגרש קיים מבנה חד קומתי קטן.
מוצע

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5, למגורים ב'
הגדלת אחוזי בניה
הקמת בניין מגורים בן 4 קומות, סה"כ 12 יח"ד.
בעל הקרקע הינו מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הגדלת זכויות בניה בשכ' אל טור, ירושלים

101-1044239

מספר התכנית

0.814 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223539 קואורדינאטה X

632170 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אל חילה שכונית 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	א טור		

שכונה אל טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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 12



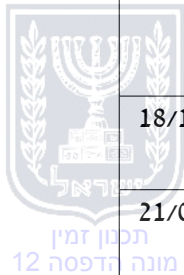
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/1984	779	3136	התכנית זו מחליפה את תכנית 8541	החלפה	2733
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	התכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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			מורד עתמאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מורד עתמאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	לעניין מס' קומות וגובה	13: 27 12/12/2022	נביל ראגאבי	12/12/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08: 52 30/11/2022	נביל ראגאבי	04/10/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
גברת	פרטי	אימאן אבו אלהווא			ירושלים	אל סהל (1)		02-5011180		iemaiab@gmail.com
מר	פרטי	אימן אבו אל הוא			ירושלים	אל סהל (2)		02-5011180		iemaiab@gmail.com
גברת	פרטי	אמג'ד אבו אל הוא			ירושלים	אל סהל		02-5011180		iemaiab@gmail.com
גברת	פרטי	שירין אבו אל הוא			ירושלים	אל סהל (1)		02-5011180		iemaiab@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: 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.

(2) הערה: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. 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...

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מורד עתמאן		משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	דרך שועפאט	57	02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
מודד	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6276585		aalawzi@yahoo.ca

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	נביל ראגאבי	52724	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	דרך שועפאט	57	02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית.
3. קביעת מס' קומות מירביים בתחום התכנית.
4. קביעת מספר יח"ד מירביים בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות להריסת המבנים.
10. קביעת קווי בניין חדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	1
מבנה להריסה 2	שביל	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שביל	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	726	89.08
שביל	89	10.92
סה"כ	815	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	703	86.29
שביל	111.73	13.71
סה"כ	814.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. מרפסות:</p> <p>א. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ב. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסות מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>3. גובה הגדר כלפיי הרחוב והמגרשים הסמוכים לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלסי הקק"ט.</p> <p>4. קירות תמך יהיו עד 3 מ' ובתחום המגרש המוצע.</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 להגשת היתר בניה יהיה תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבינוי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות וגובה המרבי כמצוין במסמכי התכנית מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. סטיה מהוראות בגין מרפסות המפורטות בסעיף 4.1.2 (א) 2 תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	קולטי שמש על הגג

4.1	מגורים ב'
	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. 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 הדיור, גינון ונטיעות. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים: תוש"ה, תברואה, פיקוד העורף, ומחלקות נוספות בתיאום עם מהנדס העיר. 4. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת אישור מהנדס קונסטרוקציה בדבר ישימות ביצוע חניה מתחת לבניין הקיים. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תצ"ר.</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל וכלי רכב
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הנו שטח ל-מעבר הולכי רגל וכלי רכב ללא מגבלה כלשהי.</p>



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה													
		שרות	עיקרי						שרות								
קדמי אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 12.48	12	(1) 45	276	2005	700	200	1105	703	1	1	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	4													



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מ"ר / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
120	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) גובה רצפת הגג יהיה 12.48 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 784.80 מ', מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 ניהול מי נגר

ייתרו 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).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

