

הוראות התכנית

תכנית מס' 1041409-101

הקמת 2 בניינים חדשים אלטור 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 :
21/05/2023

לאשר את התוכנית
06/06/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
12/06/2022

להפקיד את התכנית
05/03/2023

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

התכנית נמצאת ברחוב אל חרדוב, סמטה מס' 12
התכנית החלה במקום הינה 3085 , ביעוד קרקע שטח נוף פתוח
החלקה ריקה מבינוי

מוצע

שינוי יעוד קרקע מאזור שטח נוף פתוח, למגורים ב', תעסוקה ומסחר, ושטח ציבורי פתוח
הגדלת אחוזי בניה
הקמת 2 בניינים חדשים
בעל הקרקע הינו מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית		

מספר התכנית	101-1041409
-------------	-------------

שטח התכנית	2,093 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"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

224219 קואורדינאטה X

631916 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום לאחרדוב סמטה 12

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	אל חרדוב	12	

שכונה אלטור

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 23



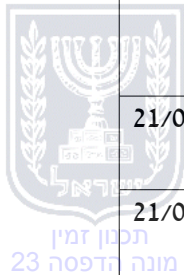
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3085	החלפה	3085
21/01/2010		1593	6052	תכנית כפופה בהוראות לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 62	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות לתכנית מק/5022/ א תחולנה על תכנית זו.	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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : גובה, מספר קומות	19: 48 21/02/2023	בשיר טויל	21/02/2023			מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 41 16/02/2023	אסמעיל יונס	19/01/2023		1: 250	מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא	תשריט מצב מאושר	19: 42 21/02/2023	בשיר טויל	21/02/2023		1: 250	מנחה	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	האני סליים סייאד (1)			ירושלים			02-5806544	02-5806544	seiad.h@yahoo.com
	פרטי	צייאד סלים דאוד (2)			ירושלים			02-5806544	02-5806544	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכויות קניינית בקרקע, כתובת: אלטור.

(2) כתובת: אלטור.

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	בשיר טויל		טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil@yahoo.com
	מודד	אחמד דויק	1387		ירושלים	(1)	14	02-5865324	02-5865324	Spectra.sur2@gmail.com
	יועץ תחבורה	אסמעיל יונס	122553		ירושלים	(1)		02-5865324	02-5865324	traffico3@gmail.com

(1) כתובת: בית חנינה החדשה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 2 בניינים למגורים ומסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד משטח נוף פתוח, למגורים ג, מגורים, מסחר, תעסוקה. ושטח ציבורי פתוח, ודרך מוצעת
- 2- שינוי יעוד קרקע מדרך משולבת לדרך מוצעת.
- 3- קביעת קווי בניין חדשים,
- 4- קביעת שטחי הבניה המריביים -
- 5- קביעת מספר קומות מירביים
6. קביעת מסי יח"ד המירביים.
- 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 8- קביעת תנאים בהליך רישוי
- 9- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית
- 10- קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות להריסה
- 11- קביעת קווי בניין חדשים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2
שטח ציבורי פתוח	100
דרך משולבת	102
מגורים מסחר ותעסוקה	1

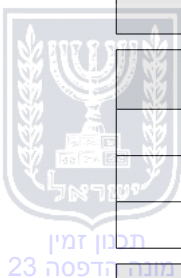
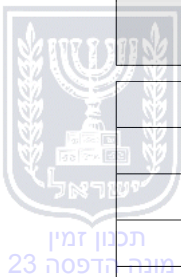
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	דרך משולבת	102
קו בנין תחתי	דרך משולבת	102
קו בנין תחתי	מגורים ג'	2
קו בנין תחתי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח נוף פתוח	2,093.68	100
סה"כ	2,093.68	100

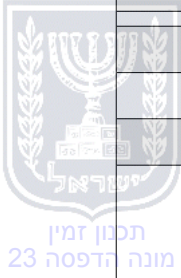
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	662.96	31.66
מגורים ג'	624.26	29.82
מגורים מסחר ותעסוקה	565.54	27.01
שטח ציבורי פתוח	240.91	11.51
סה"כ	2,093.68	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי תותר תוספת מרפסות מקורות לפי התנאים להלן: א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת הרוחב של מרפסות זיז לא תהיה גדולה ממידת העומק שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת " סגירת מרפסת". ו. במידה ומרפסות מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ז. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב ומחלקות הסמכות ביחס למפלסי הקק"ט.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מגורים /מסחר/ותעסקה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1-תתאפשר תכסית בניה עד 60%עבור קומת המסחר. 2- תותר חזית מסחרית בקו בניין אפס. 3- במידה ומתוכננת מערכת אוורור מאולצת לחניון, מיקום פתחי הפליטה יהיו מעל גג המבנה. 4- תותר תוספת מרפסות מקורות לפי התנאים להלן: א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת הרוחב של מרפסות זיז לא תהיה גדולה ממידת העומק שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת " סגירת מרפסת". ו. במידה ומרפסות מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גן ציבורי, מתקני משחק, מצללות
4.3.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר. 2. שטח זה מיועד להפקעה .



דרך משולבת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. ב. תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות. ג. מעבר קוי תשתית תת קרקעיים</p>	
הוראות	4.4.2
<p>זרכים</p> <p>א</p> <p>1- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק הוא שטח של דרך משולבת. 3- שטח זה מיועד להפקעה .</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי						
								מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					עיקרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	3	4	(3) 13.44	6	(2) 45	242	1364	347	134	(1) 883	565	1	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	(5) 12.48	8	(2) 45	232	1448	325	189	934	624	2	מגורים ג'



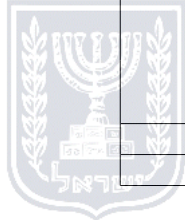
קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
60	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מ"ר
80	2	מגורים ג'	מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) מזה שטח 308 מ"ר מסחר בקומת הקרקע.
- (2) תתאפשר תכסית בניה של 60% עבור קומת המסחר, תכסית תת קרקעית עד 80%.
- (3) גובה רצפת הגג בבניין בתא שטח 1 יהיה 13.44 מעל מפלס 0.00 שהוא 690.1 מ'. מעל גובה זה יותר חל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (4) לפי תשריט.
- (5) גובה רצפת הגג בבניין בתא שטח 2 יהיה 12.48 מ'. מעל מפלס 0.00 שהוא 690.10 מעל גובה זה יותר חל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

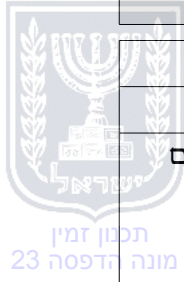
6.1	עיצוב אדריכלי
	1-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נ.סורה חלקה שאיננה מסותת אסורה
6.2	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.3	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל. ב. 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. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.5	ניהול מי נגר
	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).
6.6	סטיה ניכרת
	א. מספר הקומות והגובה המירבי כמצויין בנספח הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי 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. ג. שלבי הביצוע בתכנית הינם מחייבים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6.7	פסולת בניין
	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.
6.8	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.9	תנאים בהליך הרישום
	א. שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.



תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה 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 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית 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 למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. לא תותר שפיכה חופשית לשצ"פ.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה אישור מאת מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה עבור כלל השימושים המסחריים קביעת פיר ייעודי לפליטת זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1 ותא שטח מספר 2 יהיה הגשת תוכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מחלקת הגננות באגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה.</p> <p>כ. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<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>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס 4	1-תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת 4 עצים בוגרים בשטח הפונה לחזית ראשית של המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע. 2- תנאי לטופס 4 יהא פיתוח השצ"פ לשביעות אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23