

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1077221

הקמת בניין חדש ברח' אל סהל אל ג'דיד בשכונת א-טור

ירושלים

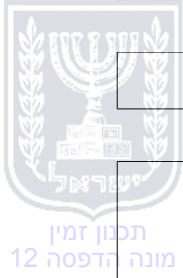
מחוז

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המגרש ממוקם ברח' אל סהל אל ג'דיד בשכונת א-טור
2. במקום חלה תכנית מס' 11212 ביעוד קרקע אזור גלעין הכפר
3. המגרש הינו ריק מבינוי

מוצע :

1. שינוי יעוד קרקע מאזור גלעין הכפר לאזור מגורים ב'
2. הגדלת אחוזי בניה
3. הקמת בניין מגורים חדש בין 4 קומות.
4. מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.



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

הקמת בניין חדש ברח' אל סהל אל ג'דיד בשכונת א-טור

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-1077221

מספר התכנית

0.572 דונם

שטח התכנית 1.2

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

223844 קואורדינאטה X

632002 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל סהל אל ג'דיד 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל סהל		

שכונה א-טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30897	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11212	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
04/12/2008		825	5876	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 11212	החלפה	11212
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	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62.	החלפה	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	נספח מחייב לעניין מספר יחידות הדיור, גובה, ומספר הקומות.	08: 58 04/05/2023	איהאב זין	04/05/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	15: 51 21/11/2022	אחמד דויק	21/11/2022	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



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	פאטמה אבו ג'ומעה (1)			ירושלים			058-6607486		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	מזיד אבו ג'נאם (1)			ירושלים			052-5662591		sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגישי התכנית הינם בעלי עניין לצורך הגשת תכנית זו ואין כדי להצביע על זכות קניינית בקרקע..

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
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אמאם אל בוה'ארי	2	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	אחמד דויק	1387	ספקטרה	ירושלים	בית חנינא החדשה	2	02-5090999	02-5091000	spectra.sur@ gmail.com
ה.אדריכלו ת-ה.בניין ומורשה נגישות	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אמאם אל (בוה'ארי (1)	2	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@g mail.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 בן 4 קומות מעל חניה ומחסנים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור גלעין הכפר למגורים ב' ודרך חדשה.
2. קביעת קווי בניין חדשים למגרש.
3. קביעת הוראות בינוי לבניין חדש.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת שטחי הבניה המירביים.
6. קביעת מס' קומות המירבי.
7. קביעת מספר יח"ד מירבי.
8. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים להעתקה/עקירה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים, וגדרות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברכב.



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
דרך מוצעת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור גלעין הכפר	571.87	100
סה"כ	571.87	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	49.51	8.66
מגורים ב'	522.36	91.34
סה"כ	571.86	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. הגדר כלפי הרחוב והמגרשים הסמוכים לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלסי הקק"ט.</p> <p>2. הוראות למרפסות:</p> <p>תותר בניית מרפסות זיז ו/או מקורות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית בתחום שטח המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ג	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הסככה המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, תהרס כתנאי לתחילת הביצוע ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מירבי 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>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
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>

4.1	מגורים ב'
ח	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט	תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.
י	זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה ישמש מעבר לרכב ולהולכי רגל, ללא כל מגבלה כל שהי.
יא	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 מוגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').
יב	גמישות להיתר יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה-התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל
4.2.2	הוראות
א	דרכים רוחב הדרך יהיה כמסומן בתשריט



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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(5)	(6)	(5)	(5)	2	4	13.52 (4)	7	(3) 45	292	(2) 1526	(1) 516	152	788	522	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים	1	1	70

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

הוראות טבלה 5:

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 מחסנים 10 מ"ר לכל יחיד.
- (2) סה"כ שטחי בניה כולל 70 מ"ר מרפסות.
- (3) תכסית בנייה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (4) מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (5) לפי המסומן בתשריט.
- (6) לפי המסומן בתשריט, קו בניין בצבע תכלת הנו עבור בניה מתחת למפלס שטח זיקת הנאה לכלי רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

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. תנאי בהיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה
4. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.
5. תנאי בהיתר בניה יהיה הריסת כל האלמנטים המסומנים בצבע צהוב בתשריט התכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	היתר איכלוס	נטיעת 3 עצים בוגרים בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמו משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה