

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0536847

שינוי קווי בניין ותוספת שטחי בניה, צור באהר, ירושלים

ירושלים

מחוז

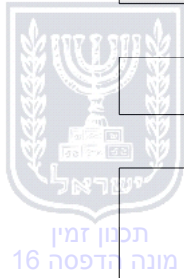
ירושלים

מרחב תכנון מקומי

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. המגרש ממוקם בשכונת צור באהר.
2. במגרש קיים בניין מגורים בן קומה אחת.
3. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה ותוספת קומה לבניין הקיים.
4. התכנית מציעה סה"כ 2 יחידות דיור.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד עפ"י תכנית 2302א. אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הינם 50% משטח המגרש נטו. (שטחים עיקריים)

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. קיים מבנה בן קומה אחת שנבנה ללא היתר.
2. הבינוי המוצע מסומן בקו אדום רציף.
3. הבינוי הקיים מוצע להכשרה, צבוע באפור ומסומן בקו אדום מקוטע בנספח הבינוי. מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
 1. מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.
 2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ותוספת שטחי בניה, צור באהר, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0536847

מספר התכנית

0.556 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4

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

221312 קואורדינאטה X

626813 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אל סביל 20, צור באהר, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30789	לא מוסדר	חלק	999	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/08/2015	8232	7099	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0184176. הוראות תכנית 101-0184176 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0184176
23/09/1999	26	4802	תכנית זו משנה את תכנית 2302 א בנושאים המופרטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2302 א, ממשיכות לחול	שינוי	א /2302
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית של ירושלים	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חאזם יונס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חאזם יונס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	27/05/2018	איהאב זין	27/05/2018	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/05/2018	מוראד מחיסן	26/05/2018		לא

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	כליל אבו טיר			ירושלים	(1)	20 א	02-5856392	02-5856392	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אל סביל 20, צור באהר, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		כליל אבו טיר			ירושלים	(1)	20 א	02-5856392	02-5856392	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית בלבד.

(1) כתובת: אל סביל 20, צור באהר, ירושלים.

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	02-5021270	Aldar.art@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלות ת	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(2)		02-5021270	02-5021270	bahaa.sur@gmail.com

(1) כתובת: אל אצמעי סמטה 10, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: אלעיסאווייה, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הכשרת בניין קיים בן קומה אחת ותוספת קומה מעליו לשם יצירת 2 יח"ד, צור באהר, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד שטח מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

2. קביעת בנוי לבניין מגורים בהתאם לנספח בינוי.

3. הגדלת שטחי הבניה המירביים והגדלתם ל- 364.92 מ"ר, מתוכם -312.50 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 52.42 מ"ר, שטחי שירות.

4. שינוי קוי בניין וקביעת קוי בניין חדשים.

5. קביעת הוראות בניוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	999
שביל	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	999
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	2
להריסה	שביל	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	532.36	95.74
שביל	23.71	4.26

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	556.07	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
95.74	532.36	מגורים ב'
4.26	23.71	שביל
100	556.07	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. הבינוי בתחום תא שטח מס' 1 יהא כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. קווי הבינוי המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>3. שטחי הבנייה המירביים יהיו כמצוין בטבלה בס' 5, וכמפורט בנספח מס' 1. תותר תוספת שטחי שירות מעבר למפורט לעיל ובלבד שסך שטחי השירות לא יעלה על המותר עפ"י הוראות תכנית מס' 2302 א.</p> <p>4. מס' הקומות המרבי הינו 3 קומות, כמואשר בתכנית 2302 א.</p> <p>5. גובה הגדרות סביב תא השטח לא יעלה על 1.20 מ'.</p>	
חניה	ב
<p>א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף, לעת מן היתר הבניה.</p> <p>ב. החניה תהא כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ג. תתוכננה ותבצענה שתי כניסות לחניה מהשביל עם זיקת הנאה למעבר רכב כמפורט בנספח 1.</p> <p>ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם, את הגדרות המיועדות להריסה בתחום תא שטח מס' 2 לגבול תא שטח מס' 1, ותבוצע התחברות בין תא שטח מס' 1 לכביש הקיים הגובל, לצורך גישה של רכב לתא שטח מס' 1.</p>	
סטיה ניכרת	ג
<p>1. מספר הקומות המרבי בטבלה שבסעיף 5 להלן הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבינוי המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבינוי ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
עיצוב אדריכלי	ד
<p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת, אסורה.</p>	
פסולת בניין	ה
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>	
קולטי שמש על הגג	ו

4.1	מגורים ב'
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. 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 הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לחניה הנדרשת, ולדרך הגישה אליה ולאופן ההתחברות לדרך ציבורית מאושרת קיימת, ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. ראה סעיף ב. לעיל. 5. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם אגף תברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח. יש להתקין מתקן אשפה עבור מיכל אשפה בנפח 350 ליטר. 6. תנאי למתן היתר הוא תכנון מפורט של השביל עם זיקת ההנאה למעבר רכב הגובל בתכנית מצפון מזרח, בגבולות שייקבעו ע"י המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. 7. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור שירותי הכבאות. 8. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהוא יהא שיקום מדרגות, שביל להולכי רגל עם זיקת הנאה לרכב ותשתיות, במידה וייפגעו מעבודות הבניה בשטח התכנית ובסמוך לה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, להנחת דעת אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י אגף שפ"ע מטעם מגישי התכנית על מנת להבטיח את המפורט לעיל.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2916/0 "ירושלים, ח' אם טובא" י"פ 1390 עמ" 2160 מיום: 31/08/1967 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויוחלו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תותאם ותבוצע רק לאחר קבדת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח) ; חיתכוני בדיקה ; חפירה בדיקה ; חפירה הצלה), יבצען מגיש התכנית במימינו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי מגיש התכנית להיתר ועל חשבונו כל</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. בשלב היתר הבניה יגיש מגיש הבקשה להיתר לעיריית ירושלים ערביות מתאימות לשימור העצים הקיימים בשטח.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	כמאושר בתכנית מס' 184176
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. על שטח תא שטח מס' 2 ממשיכות לחול כל הוראות תכנית מס' 184176 לגבי שביל. ב. שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב: השטח המסומן בתחום תא שטח מס' 2 בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 184176 לגבי שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב. ג. הריסה: הגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט, בתחום שטח מס' 2, מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתחום תא שטח מס' 1. ראה סעיף 4.1.2 ב.ד) לעיל. ד. תנאים למתן היתר בניה. ראה סעיפים 4.1.2 ז.4, 4.1.2 ז.6, 4.1.2 ז.8. לעיל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
											סה"כ שטחי בניה				עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	(3)	40	69	364.92 (2)	52.42 (1)	312.5	532	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי שירות חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת שטחי שירות מעבר למפורט בטבלה ובלבד שסך שטחי השירות לא יעלה על המותר ע"פי הוראות תכנית מס' 2302.א.
- (2) תותר תוספת שטחי שירות מעבר למפורט בטבלה ובלבד שסך שטחי השירות לא יעלה על המותר ע"פי הוראות תכנית מס' 2302.א.
- (3) כמאושר בתכנית 2302.א.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ת' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16