

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0790683

הריסת בינוי קיים לשם הקמת בניין חדש בשכונת צור באהר, ירושלים

ירושלים

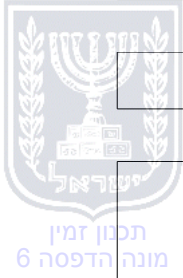
מחוז

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 בשכונת צור באהר.
2. במגרש קיים בניין בן קומה אחת בלבד.
3. התכנית מציעה סימון הבניין להריסה ע"מ להקים בניין חדש לצורך תוספת קומות ויחידות דיור.
4. הבניין הקיים נבנה לפי היתר בניה מס' 2010/0552.00.  
רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד" בתכנית 2302 א'.

2. אחוזי הבניה המותרים עפ"י התכנית המאושרת הם 50% משטח המגרש, ומטרת התכנית העיקרית היא הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. הבניה הקיימת בפועל מסומנת להריסה, במטרה להציע תכנון שראוי לאישור אשר עומד בכל הקרטריונים מונה הדפסה 6 תכנון זמין התכנוניים המקובלים.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא הבעלים של הקרקע.
  2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בינוי קיים לשם הקמת בניין חדש בשכונת צור באהר, ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0790683

0.691 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

222344 קואורדינאטה X

626199 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אל ביר אל שרקי, צור באהר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב אל ביר אל שרקי, צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30795	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

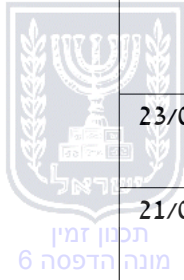
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2302 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 2302 א'	4802	26	23/09/1999
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזום יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזום יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מספר קומות וגובה קומת החניה, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד	09: 33 22/11/2020	איהאב זין	22/11/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	11: 49 02/12/2019	יבגנייה קליינר	02/12/2019	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	מחמד אבו טיר			ירושלים	(1)				sondos_1992soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : צור באהר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמד אבו טיר			ירושלים	(1)				sondos_1992soso@hotmail.com

(1) כתובת : צור באהר.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מחמד אבו טיר			ירושלים	(1)				sondos_1992soso@hotmail.com

(1) כתובת : צור באהר.

**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		Aldar.art@g mail.com
ה.אדריכלו ת, ה.בניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	(1)		02-5021270		Aldar.art@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	יבגנייה קליינר	1383		ירושלים	(2)		02-6282889	02-6282889	holylandsurv ey@gmail.co m

(1) כתובת : בית חנינה.

(2) כתובת : כנפי נשרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

הריסת בינוי קיים לשם הקמת בניין חדש בן 4 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מספר הקומות המירבי.
3. קביעת מספר יח"ד המירבי.
4. קביעת קווי בניין לבניה המוצעת כאמור.
5. קביעת שטחי הבניה המירביים .
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בגין בניה להריסה.
8. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

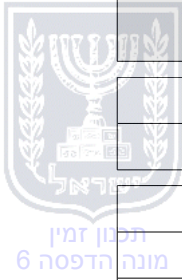
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

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



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	691	100
סה"כ	691	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	691	100
סה"כ	691	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ' וככל שיידרש מעבר לזה הם יוצעו בדירוג תוך מתן אפשרות לנטיעות ולטיפול נופי.</p> <p>3. תותר הקמת קומת חניה כמתואר בנספח הבינוי, שטח זה נחשב בשטחי השירות ובמניין אחוזי הבניה המרביים.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p>
<b>ג</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	הבניה המסומנת בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב מיועדת להריסה.
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. גובה קומת החניה (2.20 מ') כמצוין בנספח בינוי הנוי מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
<b>ה</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
<b>ו</b>	<b>קווי בנין</b>
	<p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
<b>ז</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	בגגות שטוחים יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
<b>ח</b>	<b>גמישות להיתר</b>



4.1	מגורים ב'
	יותר שינוי של עד 0.50 מ'מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
								עיקרי	שרות					שרות
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	4	7.23	5	45	125.77	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	שרות	גודל מגרש כללי	1	מגורים	מגורים ב'
(3)		(2) 9.36					869.1	547.1	120	(1) 202	691			
אחורי														
(3)														
צידי- שמאלי														
(3)														
צידי- ימני														
(3)														



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים	1	50

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

### הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 93.7 מ"ר מתוך שטחי השרות שמתחת לכניסה הקובעת הינם מעל לקרקע ולפיכך מחושבים במניין אחוזי בנייה מירביים מעל הקרקע..
- (2) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00. מעל גובה זה תותר בנית מעקה בגובה תקני, וחדר יציאה לגג בלבד..
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. יותרו 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.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>

<b>6.2</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<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>

<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p>

<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף שפ"ע, לרבות בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום מול שירותי כבאות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות כולל התברות לכביש.</p>

<b>6.5</b>	<b>הריסות ופינויים סימון בתשריט: להריסה</b>
	<p>הבניה המסומנת בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי למתן טופס אכלוס ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בהתאם

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		להנחיות אגף שפ"ע.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6