

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/05/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

25/05/2021

תכנית מס' 101-0720482

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הגדלת אחוזה בנייה בשכונת צור באחר

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על קרקע בשכונת צור באחר בירושלים, ששטחה 0.4 דונם ויעודה לפי תב"ע 2302 א המאושרת הוא אזור מגורים 5 מיוחד.
מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה, קביעת קווי הבניה, שינוי במס' הקומות המרבי, לשם הגדלת מס' יחיד בשטח התכנית.
מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבנייה נמצאת על רכוש פרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|---|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | הגדלת אחוזי בנייה בשכונת צור באחר |
| שטח התכנית | מספר התכנית | 101-0720482 |
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| לפי סעיף בחוק | לפי סעיף בחוק | ל"ר |
| היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| סוג איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 ירושלים
 קואורדינאטה X 222375
 קואורדינאטה Y 626275

1.5.2 תיאור מקום

רח' אל ביר אשרקי סמטה 4, צור באחר, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

צור באחר, ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30796 | 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

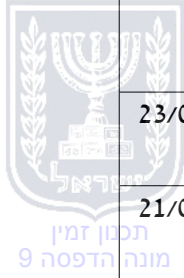
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 23/09/1999 | 26 | 4802 | תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 2302.א. | החלפה | 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 |
| 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 |
| 16/07/1959 | | 0 | תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית מתאר/62 | החלפה | מתאר/62 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מיגל אסתרקינד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מיגל אסתרקינד | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לעניין גובה בניין ומספר קומות בלבד | 08: 11 16/03/2021 | עלי חוואמדה | 16/03/2021 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | | 21: 22 24/12/2019 | עלי חוואמדה | 24/12/2019 | 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 | סלאח אלדין דבש | | | ירושלים | (1) | | 02-6274003 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צור באחר.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|-----|-------|
| פרטי | סלאח אלדין דבש | | | ירושלים | (1) | | 02-6274003 | | |

(1) כתובת: צור באחר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------|---------|-------|-----|------------|-----|----------------------|
| | עורך ראשי | מיגל אסתרקינד | 77817 | פרטי | ירושלים | האומן | 9 | 02-6274003 | | colors48@hotmail.com |
| | אדריכל | עלי חוואמדה | 14475257 | | ירושלים | האומן | 9 | 02-6274003 | | colors48@hotmail.com |



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הגדלת אחוזי בנייה בשכונת צור באחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזורי מגורים ב'
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה :
3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה
4. קביעת מספר יחידות הדיור בשטח .
5. קביעת מספר הקומות בשטח .
6. קביעת השימושים בשטח .
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

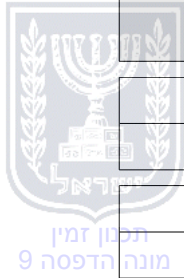
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ב' | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| מבנה להריסה | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 5 מיוחד | 411.32 | 100 |
| סה"כ | 411.32 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 411.32 | 100 |
| סה"כ | 411.32 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בנייה</p> <p>א. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>ב. גובה הגדרות לכיוון החלקות השכנות יהיה 3 מ' לכל היותר. ככל וההפרש יהיה גבוה יותר הקיר יבנה בדירוג, ובמרווחים שיאפשרו נטיעות.</p> |
| ב | <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע</p> |
| ג | <p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> |
| ד | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מרבי, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> |
| ה | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> |
| ו | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 | | | | | |
|------------------|------------|---|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|---------|-------|------|----------------------|-------|------|-----------|-----------|
| | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש כללי | | | | |
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מזל הכניסה הקובעת | | | | | | | עיקרי | שרות | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | (2) 13 | 5 | (1) 45 | 110 | 500 | | 82 | 370 | 411 | 1 | 1 | מגורים ב' | מגורים ב' |



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

| מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------------|--------------|---------|-----------|-----------|
| 50 | 1 | 1 | מגורים ב' | 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

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) תכנית החנייה בתת הקרקע לא תעלה על 80% משטח המגרש..

(2) גובה רצפת הגג יהיה 13 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 678.50. מעל גובה זה יותר חלל עלי לגג ומעקה תקני בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

| | | |
|-----|-----------------------|--|
| 6.1 | ניהול מי נגר | <p>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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').</p> |
| 6.2 | בדיקות ארכאולוגיות | <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> |
| 6.3 | פסולת בניין | <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p> |
| 6.4 | תנאים למתן היתרי בניה | <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור אגף תושי"ה למפלסי החניה ולחיבור אל מפלסי הדרך. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי בעיריית ירושלים. 6. תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים בנוגע לנטיעות עצים בוגרים בתחום התכנית... 7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור כבאות לתכנית המוצעת. 8. תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת תברואה. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------|--|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים |
| 2 | אכלוס | תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9