

1013834

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0068155

הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית בשכונת צור באהר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית שם ותפקיד החותם	חותמת הועדה המקומית שם ותפקיד החותם



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

<p>אנוטציה על אודות...</p> <p>למען אלוהים שאלום...</p> <p>למען אלוהים שאלום...</p> <p>אנוטציה על אודות...</p> <p>5962 - משרד הפנים - מחוז ירושלים</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	חותמת הועדה המחוזית שם ותפקיד החותם
---	--

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לדעת
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעוה אישור רשמי
- התכנית נקבעה טעוה אישור השר

דברי הסבר לתכנית

1. המגרש כלול בתכנית 2302א' של שכונת צור באהר, ולפיה החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 מיוחד.
2. התכנית מציעה הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תחתית.
3. התכנית משנה את יעודה של הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים גי ע"מ להגדיל את זכויות הבניה במגרש עפ"י המדיניות.
4. התכנית מציעה 8 יח"ד.
5. הגישה למגרש היא מדרך סטטוטורית.
6. אין בניה במגרש.
7. מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.
8. לא מתנהלים הליכים משפטיים.



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית בשכונת צור באהר

101-0068155

0.701 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 03/12/2013

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222601 קואורדינאטה X

627447 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בחלק הצפון מזרחי של שכונת צור באהר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	צור בחר		
שכונה	צור באהר		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30786	רישום בשטח לא מוסדר	חלק		

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

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	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית	4802	26	23/09/1999

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		א. /2302			
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022 /א, הוראות תכנית המעלית תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				איהאב זין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		איהאב זין			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100		18/12/2013	איהאב זין		18/12/2013	נספח בינוי ופיתוח: מחייב לעניין גובה הבניין, מספר הקומות וקווי הבניין, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		18/12/2013	איהאב זין		18/12/2013	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עלא עמד			ירושלים	ואדי אל גיוז		02-5021270	02-5021270	

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אוסאמה אלשורפה			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	

(1) כתובת: שכונת א-טור.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אוסאמה אלשורפה			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	
בעלים	עלא עמד			ירושלים	ואדי אל גיוז		02-5021270	02-5021270	

(1) כתובת: שכונת א-טור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
האדריכלות	עורך ראשי	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים ומתכננים	ירושלים	דרך יריחו		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

תכנית מס': 101-0068155 - שם התכנית: הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית בשכונת צור באהר

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים ומתכננים	ירושלים	דרך יריחו) (1	8	02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מהנדס ומועד מוסמך	מועד	ניזאר אבו רגיב	1168		ירושלים	צור בחר		02-6711431	02-6711433	afac@israsrv.net.il

(1) כתובת: דרך יריחו הישנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת: תנן זמין מונה הדפסה 16 משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית, ליצירת 8 יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית



א. שינוי שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'.

ב. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש.

ד. קביעת מספר הקומות המירבי ל 4 קומות מעל חניה תת קרקעית, בצורה מדורגת הכל בהתאם לניספח הבנוי

מס' 1.

ה. קביעת קווי בניין לבניה המוצעת, כאמור.

ו. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1616.94 מ"ר (בהם 975.47 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 141.24 שטחי הדפסה 16 תכנון זמין

שירות עיליים ו- 373.62 מ"ר שטחי החניה התת קרקעית ו- 126.61 מ"ר שטחי המחסנים התת קרקעיים)

ז. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל 8 יח"ד.

ח. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ט. קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.701



תכנון זמין מונה הדפסה 16

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערב	סוג נתון כמותי
	מפרט	מתארי				
אחוזי הבניה עפ"י התכנית המאושרת הם 50% משטח המגרש ששטחו 700.64 מ"ר, שזה שווה ל 350.32 מ"ר, בהנחה ששטח הדירה הוא 120 מ"ר ניתן לבנות 3 יח"ד.	+8		+5	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
אחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2302 א' המאושרת הם 50% משטח המגרש נטו, באזור מגורים 5 מיוחד. שטח המגרש הוא 700.64 מ"ר	+975.47		+625.15	350.32	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.



תכנון זמין מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין מונה הדפסה 16

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	700.64	אזור מגורים 5 מיוחד
100	700.64	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	700.64	מגורים ג'
100	700.64	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	הבניה תהיה מדורגת בהתאם למתואר בנספח הבינוי מספר 1.
ב	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך זמנית בתוואי דרך מאושרת לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>5. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	הבלטה המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר.
ד	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי 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.</p>
ה	בדיקות ארכאולוגיות
	על פי חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את מונה תדפסה 16 העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ו	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.



4.1	מגורים ג'
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית 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 הני"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. 4. תנאי להיתר בניה או תעודת גמר יהא מילוי הוראות בסעיפי חניה. 5. יש לתכנן דרך גישה זמנית לחניה. 6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ואישורה. 7. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש. 8. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר). 9. כתנאי למתן היתר בניה יש להציג גישה זמנית לחנייה היות והדרך המאושרת לא קיימת בפועל.</p>
י	<p>הסדרת שטח/ מקרקעין</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר/הכנת ממשל ממשל הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 25% 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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מגורים ג'	4.1
אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות	גובה מבנה- מעל הקובעה הכניסה (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			מעל הכניסה הקובעה		מתחת לכניסה הקובעה							צד ימני	צד שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג' 1		700.64	975.47	141.24	0	500.23	1616.94	231 (1)	8	11.42	12.48 (2)	4	1	3 (3)	3 (3)



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מגורים ג'	יעוד	תאי שטח	קו בנין (מטר)	
			אחורי	קדמי
1			3 (3)	3 (3)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה 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) אחוזי הבניה המירביים הינם 160%.
- (2) א. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד גובה 15.34+.
- ב. יותר שינוי של עד 0.50 מ' מחגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.
- (3) עפ"י המסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
הדפסה 16

6.1 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולס היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לאחר הוצאת היתר בניה	הבניה תבנה בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 16	תאריך: 1.1.2014 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: עלא עמד שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 1/1/2014 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: אוסאמא אלשורפה שם ומספר תאגיד:	יזם
	תאריך: 1/1/2014 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: אוסאמא אלשורפה שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 1.1.2014 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: עלא עמד שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 16	תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: איהאב זין שם ומספר תאגיד: אלדאר אדריכלים ומתכננים	עורך התכנית
	תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: חאום יונס שם ומספר תאגיד: אלדאר אדריכלים ומתכננים	עורך התכנית

