

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תכנית מס' 101-0076919

הגדלת זכויות בניה למגרש בשכונת צור באהר בירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

21. 12. 2014

נתקבל

תיק מס'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית מציעה שיוני יעוד הקרקע לאזור מגורים בי לשם הגדלת אחוזי בניה.
2. התכנית מציעה הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות.
3. התכנית מציעה סה"כ 7 יחידות דיור.
4. המגרש פנוי מכל בניה.
5. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הגדלת זכויות בניה למגרש בשכונת צור באהר בירושלים

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

101-0076919 מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.614 דונם

מהדורות 1.3

מילוי תנאים למתן תוקף

סוג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

לפי סעיף בחוק

ל"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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

222410 קואורדינאטה X

626151 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

באזור הדרומי של שכונת צור באהר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן תלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	קיסאן		

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30799	לא מוסדר	חלק	2	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 2302 / א.	4802	26	23/09/1999
5022 -	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב /	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 את תכנית 62.	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חאזם יונס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חאזם יונס			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	10/02/2013	איהאב זין		10/05/2014	נספח בינוי: מחייב לעניין מספר קומות, יחידות דיור, גובה הבניין וקווי בניין, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד. חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/02/2013	חאזם יונס		11/02/2013	תשריט מצב מאושר עפ"י תכנית א-2302-חתום להפקדה	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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"ר
	הישאם שוויקי			ירושלים	המפקד (1)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com



הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 29395, תלפיות מזרח.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	השאם שוויקי			ירושלים	המפקד		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.co



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	משרד אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי) (1		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
ה.אדר'	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

ת.ד. 29395, תלפיות מזרח

תכנית מס': 101-0076919 - שם התכנית: הגדלת זכויות בניה למגרש בשכונת צור באהר ביחשלים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	מחמוד מחמיד	882		ירושלים	צור בחר		02-6718565	02-6723758	hh3mb@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 51655.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה-מחוז ירושלים
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים

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: תנן זמין מונה הדפסה 13 משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה לשם הקמת בניין מגורים חדש, בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית לשם יצירת 5 יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב.

2.2.2 קביעת שטחי הבניה המירביים ל 971.98 מ"ר מתוכם 633.79 מ"ר שטח עיקרי ו 223.74 מ"ר שטחי חניה
114.45 שטחי שירות.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לבניה המוצעת כאומר.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי עבור בניין חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.

2.2.7 קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל ליחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.614
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+5	7		עפ"י המאושר בתכנית 2302
מגורים (מ"ר)	מ"ר	249.77	+384.02	633.79		עפ"י המאושר בתכנית 2302

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.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

תוכן זמין
מונה הדפסה 13

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	114.2	18.61
מגורים 5 מיוחד	499.54	81.39
סה"כ	613.74	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	114.2	18.61
מגורים ב'	499.54	81.39
סה"כ	613.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנית מס' 101-0076919
מונה הדפסה 13

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
	<p>1. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי החניה התת קרקעית.</p> <p>2. מעבר למצויין בנספח הבינוי תותר בנית מרפסות זיזיות לא מקורות ובתנאי שלא יחרגו מקווי הבניין המסומנים בתשריט התכנית,</p> <p>שטח המרפסות הלא מקורות הנ"ל לא יכלל במניין אחוזי הבניה המירביים.</p> <p>3. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על גובה של 1.5 מ'.</p>
	ב
	<p>1. החניה תהיה תת קרקעית 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, כולל תכנון מפורט לרמפה.</p> <p>4. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
סטיה ניכרת	ג
	<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. מס' יחידות הדיור 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> <p>4. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
בדיקות ארכאולוגיות	ד
	<p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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>
עיצוב אדריכלי	ה
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת</p>



תכנית מס' 101-0076919
מונה הדפסה 13



תכנית מס' 101-0076919
מונה הדפסה 13

4.1	מגורים ב'
	<p>אסורה.</p> <p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 יהיה העברת שטח הדרך לידי עיריית ירושלים.</p> <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. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ואישורה. 6. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה תיאום תכנון מפלסי הדרך המאושרת מול מחלקת תושייה.</p> <p>ניהול מי נגר</p> <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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.2	דרך מאושרת
	<p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	צמימות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							צידי- ימני	צידי- שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	1	499.54	633.79	114.45	0	223.74	971.98	(1) 195	40	7	14.01	(2) 13.52	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	3 (3)	3 (3)




תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
	3 (3)	3 (3)		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

תכנון זמין
 מונה הדפסה 13

הערה ברמת הטבלה:

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 מרתבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) אחוז זה כולל את שטח החנייה התת קרקעית..
- (2) מעל גובה זה תותר בנית מעקה תקני, חדר יציאה לגג וחדר לתא מעלית עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה..
- (3) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות



6.1	הפקעות /או רישום
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עי"י מגיש התכנית/ מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965.</p>	



6.2	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</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 והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	

6.4	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: הישאם שוויקי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מגיש התכנית	חתימה:	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: השאם שוויקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	בעל עניין בקרקע	חתימה:	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: חאזם יונס שם ומספר תאגיד: משרד אלדאר אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 18.12.14
	עורך התכנית	חתימה:	חתימה:

אלדאר אדריכלים
 משרד אדריכלות ותכנון
 02-597770



תכנון זמין
 מונה הדפסה 13



תכנון זמין
 מונה הדפסה 13