

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0575852

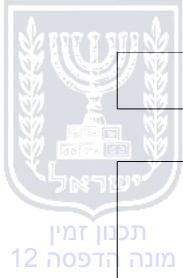
**הסטת דרך והגדלת זכויות בניה למגרש בצור באהר בירושלים**

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**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 ממקום ברחוב אל סביל בצור באהר.
2. התכנית מציעה הסטת דרך לשם יצירת מגרש חדש כולל בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד ע"פי תכנית 2302א, אחוזי הבנייה המותרים לפי תכנית זו הם 50% בניה.
2. המגרש ריק מבינוי.

מעמדם של מגישי התכנית:

1. מגיש התכנית הוא בעל עניין הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסטת דרך והגדלת זכויות בניה למגרש בצור באהר בירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0575852	מספר התכנית	
1.413 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221400 קואורדינאטה X

626875 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אל סביל סמטה 3, צור באהר, ירושלים

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 צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30787	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 12



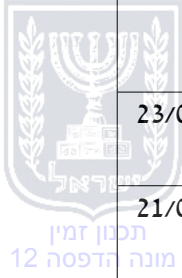
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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 הוראות תכנית א/2302	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 המתאר	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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה בניה ומספר קומות	13: 47 23/10/2018	איהאב זין	23/10/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	13: 38 31/05/2018	זיד מוסטפה	31/05/2018	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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	גמאל אדויאת			ירושלים	(1)		02-5021270	05-5021270	dwaiat_55@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אל סביל סמטה 3, צור באהר, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**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	חאזם יונס	1423	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com
ה.אדריכלו ת	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	אל אצמאעי סמ 01	1 א	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	דרך בית חנינא	1 א	02-6567604	02-6567605	musa3m@hotmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

הסטת דרך לשם יצירת מגרש חדש, הגדלת זכויות בניה למגרש, והפרשת שטח לשצ"פ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד לשטח ציבורי פתוח.
3. שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד לדרך מוצעת.
4. שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ג'.
5. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש.
6. קביעת מס' הקומות המירבי.
7. קביעת מס' יחידות הדיור.
8. קביעת קווי בנייה חדשים לבניה .
9. קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
12. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
13. קביעת הוראות להפקעה לצרכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	3, 1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	102
דרך מוצעת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	102
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	3, 1
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	102
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	3
להריסה	דרך מוצעת	101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

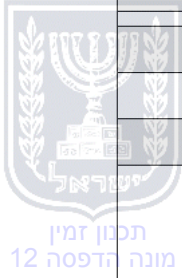
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	328.66	23.27
מגורים 5 מיוחד	1,083.98	76.73
<b>סה"כ</b>	<b>1,412.64</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	205.63	14.56
דרך מוצעת	220.82	15.63
מגורים ג'	708.15	50.13
שטח ציבורי פתוח	278.04	19.68
<b>סה"כ</b>	<b>1,412.64</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.                  2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .                  3. תנאי להיתר בניה , הוא הגשת תכנית חניה מפורטת.                  4. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הבניה המסומנת בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי למתן היתר טופס אכלוס ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.                  2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>יש לתכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></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>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי/תשריט.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



4.1	מגורים ג'
ט	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ניתן יהיה לצרף את תא שטח מס. 3 לתכנית או להיתר במגרש המצרני ממערב לתא שטח 3 ומדרום לתא שטח 1</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירת מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p>
יא	<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>1. יותר שינוי של עד 0.70 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1. 2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח הבינוי בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מתקני משחקים. ב. נטיעות וגינות. ג. שירותים ציבוריים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הבניין/ חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה-התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנית פיתוח, שתאפשר בין היתר כניסה לחניה המוצעת, וזאת לאישור מח' תושי"ה, וכן תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפי"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה</p>
4.4	דרך מאושרת

<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה-התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>זרכים</b> דרך לביטול:</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת. 2. לא תבוטל דרך המיועדת לביטול קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	<p><b>ב</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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)	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי
3	3	3	1	4	(2)	11.3	8	45	260	1823	839.62 (1)	141	842.37	702.41	מגורים	מגורים ג'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
	קדמי		
80	3	מגורים	מגורים ג'

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

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

(1) שטחי חנייה תת קרקעיים ומחסנים.

(2) גובה רצפת הגג באגף התחתון (המזרחי) יהיה 12.48 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 774.74. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד.

גובה רצפת הגג באגף העליון (המערבי) יהיה 18.72 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 774.74. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עלייה לגג בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### תנאים למתן היתרי בניה

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 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.
4. תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור מחלקת הכבאות.
5. תנאי למתן היתר בניה תהיה הגשת תכנית פיתוח הדרכים בתחום התכנית, שתאפשר בין היתר כניסה לחניה המוצעת, וזאת לאישור מח' תושי"ה. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של הכביש האמור.

### 6.2

#### תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי למתן טופס אכלוס הינו ביצוע פיתוח הכביש בתחום התכנית בתיאום עם אגף תושי"ה.
2. תנאי למתן טופס אכלוס נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.

### 6.3

#### הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965- ובכפוף לכל דין.

### 6.4

#### היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	איכלוס	1. ביצוע פיתוח הכביש בתחום התכנית בתיאום עם אגף תושי"ה. 2. נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה





תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12