

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0620062

תוספת קומות לבניין קיים בשכונת צור באהר, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
14/04/2019

לאשר את התוכנית
18/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת צור באהר.
2. במגרש קיים בניין מגורים שנבנה לפי היתר מספר 2010/736.
3. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה ע"י הוספת שתי קומות חדשות.
4. התכנית מציעה סה"כ 4 יחידות דיור.
רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד עפ"י תכנית 7372, לפי הוראות א,2302, אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הינם 50% משטח המגרש נטו.
2. הבניין המאושר לפי ההיתר הינו בן שלוש קומות בלבד.
פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

 1. קיים בניין בן שלוש קומות ללא חריגות, (סה"כ 2 יח"ד לפי היתר)
 2. הבינוי המוצע מסומן בקו אדום רציף.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

 1. מגישי התכנית הם בעלי 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 הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות לבניין קיים בשכונת צור באהר, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0620062

1.2 שטח התכנית 0.710 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

222725 קואורדינאטה X

626950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 16 חלימה אלסעדיה סמטה 2, צור באהר, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
30792	לא מוסדר	חלק	2-3	

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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מתאר 62	החלפה	62
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
09/11/2006	488	5594	תכנית זו מחליפה את תכנית 7372	החלפה	מק/7372



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, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד	16: 51 12/11/2018	איהאב זין	12/11/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	13: 05 24/03/2018	מחמוד מחאמיד	24/03/2018	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



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	גאלב אבוריאן			ירושלים	(1)		02-5856674	02-5856674	ghaleb_ar@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 16 חלימה אל סעדייה סמטה 2, צור באהר.

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	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com
ה.אדריכלו ת ובניין	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	(2)		02-6718565	02-6723758	tophand@zahav.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

- (1) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.
(2) כתובת: רח' אלמשאהד, צור באהר, ירושלים.



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

הגדלת זכויות בניה לשם תוספת קומות ויחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב.
- ב. תוספת קומות חדשות מעל הבניין הקיים.
- ג. הגדלת שטחי הבניה המרביים.
- ד. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי.
- ה. קביעת מספר הקומות המרבי.
- ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת תנאים לאכלוס.
- ט. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



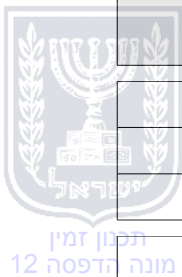
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	211.02	29.73
מגורים 5 מיוחד	498.75	70.27
סה"כ	709.77	100

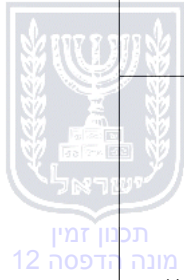
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	211.02	29.73
מגורים ב'	498.75	70.27
סה"כ	709.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.
ב	חניה 1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות. 3. מיקום החניות, כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ג	סטיה ניכרת מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה מאותו סוג של האבן של הבניין הקיים. 2. גובה הגדרות בתכנית לא יעלו 1.2 מ'.
ה	פסולת בניין 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.
ו	קווי בנין קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט
ז	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ח	תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
ט	עתיקות על פי 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.
י	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
יא	ניהול מי נגר

מגורים ב'	4.1
<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 אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד')</p>	
<p>גמישות להיתר</p> <p>1. יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך. 2. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה. 3. לעת מתן היתר בנייה תותר גמישות לעניין גובה המבנה בשיעור של 50 ס"מ מהגובה המצויין בנספח הבינוי.</p>	יב
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>זרכים</p> <p>השטח המיועד לדרך, יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	א



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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
ציד-י- שמאלי (2)	ציד-י- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	(1) 12	8	4	40	110	548.33	12.5	34.95	76.31	424.57	499	מגורים ב'	מגורים



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	אחורי		
40 (3)	(2)	(2)	מגורים	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

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 מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רצפת הגג באגף הדרומי יהיה 12 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 681.00. מעל מפלס זה יותרו מעקה תקני וחלל עלייה לגג בלבד.

גובה רצפת הגג באגף הצפוני יהיה 9 מ' מעל מפלס 0.00. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד.

(2) לפי המסומן בתשריט.

(3) 10 מ"ר מרפסות לכל יח"ד.



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 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. תיאום הבקשה להיתר עם שירותי הכבאות.
7. תיאום הבקשה להיתר עם אגף התברואה.
8. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון וביצוע פיתוח וסלילת הדרכים הגובלים בקו הכחול של התכנית.
9. תנאי להיתר בניה יהיה אישור התכנית המוצעת על ידי מחלקות אגף שפ"ע.
10. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה, וכן תכנית לדרך הגישה למגרש כולל התחברות עם כבישים קיימים/סטטוטוריים, לאישור אגף תושי"ה, בעיריית ירושלים.
11. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית לנטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הפיתוח והניטעות לשביעות רצון אגף שפ"ע.

6.2

**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
סימון בתשריט: מבנה להריסה**

הריסות/פינויים

1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.
2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר.

6.3

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.

6.4

הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לאכלוס	נטיעת עצים בתחום התכנית לשביעות רצון אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12