

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0560896

תוספת קומות על בניין קיים צור באהר

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: צור באהר.

שטח התכנית: 0.768 דונם.

המגרש נמצא באזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית א2302, בצמוד לדרך מאושרת וקיימת.

התכנית המוצעת היא בהתאם למדיניות התכנון בשכונה. בשטח קיים בית מגורים אחד בן 2 קומות הבנוי בהיתר בניה.

מבוקשת הרחבת הבית, תוספת 2 קומות והגדלת זכויות הבניה עד ל-110%.

מקומות החניה מתוכננים בתחומי המגרש בקומת חניה תת קרקעית.

אין עבירת בניה למבנה הקיים.

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספת קומות על בניין קיים צור באהר

**מספר התכנית** 101-0560896

**1.2 שטח התכנית** 0.768 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** 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



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223075 קואורדינאטה X

626475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונת צור באהר



1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30797	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

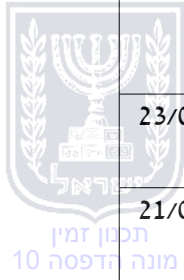
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2302 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 2302 א	4802	26	23/09/1999
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חסן עבד אל קדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אל קדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בניין ומספר קומות,	18: 47 01/12/2019	שמואל דודסון	14/11/2017		1: 200	מנחה	בינוי
לא		11: 51 14/11/2019	שמואל דודסון	14/11/2017		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	עיסא סלמאן			ירושלים	דרך צור באהר				

**1.8.2 יזם**

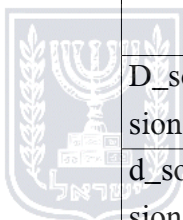
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן עבד אל קדר		משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvision.net.il
	אדריכל	שמואל דודסון	66610	סווה אדריכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
	מודד	סמיר סאלח	948		ירושלים	דרך צור באהר		02-6711443	02-6711431	afaq-survey@barak.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תוספת קומות ו-יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי עבור תוספות לשם הרחבות בבניין קיים.
3. קביעת שטחי הבניה.
4. קביעת קוי בנין .
5. קביעת מספר יחידות הדיור בבניין .
6. הגדלת מספר הקומות בבניין הקיים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה .
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

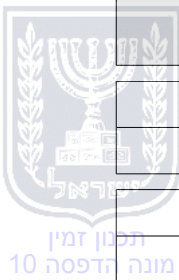
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	768	100
סה"כ	768	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	768.31	100
סה"כ	768.31	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה, במסגרת מונה הדפסה 10</p> <p>היתרי הבנייה.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ד. גובה הגדרות בחזית החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>ה. גובה הגדרות הפונות לחלקות הסמוכות לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג תואם.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש כמצוין בנספח הבינוי .</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הנם על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 10



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 10



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	1	4	13.27 (2)	10	8	45	185	500	196	648	768	1	מגורים	מגורים ב'			



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
80	(3)	(3)	1	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 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 הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות מקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מרפסות.

(2) גובה רצפת הגג יהיה 13.27 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 646.53. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג וכן מעקה תקני.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	<p>ייתרו 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 וחלוקים).</p>
6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספת הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.3	פסולת בניין
	<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>
6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. תנאי לטופס איכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.                  ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.                  ג. 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.                  ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת תושי"ה.                  ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע.                  ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה.                  ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות הכבאות.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש לשביעות רצון אגף שפ"ע

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10