

7

1000925701-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנית מס' 101-0621656

תוספת 2 קומות מעל בניין מאושר, צור באהר, ירושלים

כפוף לתנאי ר"ק!

01, 2022

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המרחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 4.11.19 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור ער
 התכנית נקבעה טענה אישור ער

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המרחוזית

16.11.21 ס"ר 166 ג' תק"ן

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

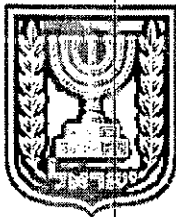
החלקה קיימת בתחום תכנית א/2302 אזור מגורים 5 מיוחד.
בחלקה קיים היתר בניה מס' 2013/1033 שמציעה בניין בן 2 קומות מעל חניה תת קרקעית.
מוצע שינוי יעודי קרקע מאשור מגורים 5 מיוחד למגורים ב.
הגדלת אחוזי בניה עד 110%.
תוספת 2 קומות מעל הבניין המאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 קומות מעל בניין מאושר, צור באהר, ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0621656

שטח התכנית 1.2

0.686 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222500 קואורדינאטה X

626250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	זעקיקה		

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30796	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 תכנית מס' 2302 / א' בנושאים המפורטים בתכנית זו ובתחומה בלבד. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2302 / א' ממשיכות לחול.	4802	26	23/09/1999
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 / ב, הוראות תכנית מס' 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62 בתחום תכנית זו.	687	1586	16/07/1959
מק' / 5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022 / א', הוראות תכנית מס' 5022 / א' תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סחר קואסמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סחר קואסמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : מס' קומות, גובה.	08: 51 23/05/2019	סחר קואסמי	23/05/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09: 16 28/02/2018	סחר קואסמי	20/02/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



הכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

1.8.1 מגיש התכנית



מנהל תכנון ומתן
מונה תדפיסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אוסאמה פרג			ירושלים	זעקיקה		02-6716054	02-6716054	tareq.ewissat@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מנהל תכנון ומתן
מונה תדפיסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סחר קואסמי	79772	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נהאדה	147	02-5834912	02-6565035	Misk2004@bezeqint.net
	מודד	מחמוד מחאמיד	882	טופ הנד להנדסה ופתוח בע"מ	ירושלים	אל משהאד		02-6718565	02-6718565	hh3mb@bezeqint.net

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.



הגדרת מונח

מונח

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך

הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

הועדה המקומית

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. מונח הדפסה 11

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות ויח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב.

ב. קביעת קווי בנין.

ג. הגדלת מסי יחידות הדיור.

ד. קביעת שטחי הבניה המירביים.

ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

ו. קביעת גובה בניוי.



תכנון זמין
מונח הדפסה 11



תכנון זמין
מונח הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	686	אזור מגורים 5 מיוחד
100	686	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	686.17	מגורים ב'
100	686.17	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



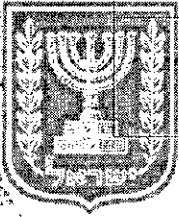
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
חניה	א
<p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לחזקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	
	ב
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל הוזבחה והמגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
סטיה ניכרת	ג
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ד
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>	
פסולת בניין	ה
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.</p>	
קווי בנין	ו
<p>קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט</p>	
קולטי שמש על הגג	ז
<p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. - תשמו' גישה חופשית לכול חדיירים אל גג הבניין.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	ח
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר</p>	

מגורים ב'	4.1
<p>הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי ה. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות לאישור תושבייה</p> <p>ו. תיאום סידורי כבאות לבניין והגשת תכנית לאישור המחלקה לשירותי כבאות</p> <p>ז. תיאום מפלסים עם פרויקט כביש מס' 18, באישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי.</p> <p>ח. תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש עם אגף שפ"ע.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <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>	ט
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	י
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p>	יא



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

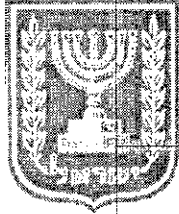


תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



צירי-תכנון זמין
שמאל: תדפסה 11

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות ית"ד לדונם	מספר ית"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגיש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימושים	יעוד	
	מטרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	(4)	1	4	(3) 12	12	8	28	(2) 133	(1) 946	111	0	130	625	686	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה תדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אתורי				
80	(4)	(4)	1	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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל שטח מרפסות.
- (2) כולל מרפסות..
- (3) גובה רצפת הגג יהיה 12 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 700.00. מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדר מכונות, וחדר יציאה לגג..
- (4) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם מח' תושי"ה

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11