

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0729913

שינוי קווי בנין והגדלת מס' קומות בשכ' צור באהר, ירושלים



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

החלקה נמצאת בשכונת צור באהר, ירושלים  
על שטח החלקה חלה תכנית 2302 א', המייעדת את הקרקע לאזור מגורים 5 מיוחד. והמתירה הקמת בנין מגורים בן 3 קומות מעל 1 קומת מרתף/חניה ובתחום קוי בנין מוגדרים.  
התכנית החדשה מציעה שינוי קווי בניין והגדלת מספר קומות, ע"מ לאפשר בניה בשטח החלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי קווי בנין והגדלת מס' קומות בשכ' צור באהר ירושלים,	<b>שם התכנית</b>	<b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b>
101-0729913	<b>מספר התכנית</b>	
438 דונם		<b>1.2 שטח התכנית</b>
תכנית מתאר מקומית	<b>סוג התכנית</b>	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	
מקומית	<b>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</b>	
62 א (א), 62 א (א4)	<b>לפי סעיף בחוק</b>	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	<b>היתרים או הרשאות</b>	
ללא איחוד וחלוקה	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	
לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222250 קואורדינאטה X

627025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אחמד אבן חנבל - 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	אחמד אבן חנבל סמ 1		0

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30791	לא מוסדר	חלק	999	

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 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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 משנה את תכנית מס' 2302 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו וכל יתר ההוראת שנקבעו בתכנית מס' 2302 א' ממשיכות לחול.	שינוי	א /2302
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	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			סאמי עלמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאמי עלמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 31 23/05/2020	סאמי עלמי	21/05/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 5

**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	אשרף עמירה			ירושלים	דרך צור באהר (1)	1	050-2787855		ashraf.amr@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צור באהר - ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אשרף עמירה			ירושלים	דרך צור באהר (1)	1	050-2787855		ashraf.amr@gmail.com

(1) כתובת: צור באהר - ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלות	עורך ראשי	סאמי עלמי	36791	ה.אדריכלות	ירושלים	על"ר (1)	10	02-6711331	02-6711331	sami.handasa@gmail.com
מודד	מודד	סאלח סמיר	948	אפאק הנדסה ומדידות	ירושלים	דרך צור באהר (2)	1	02-6711431	02-6711443	afaq-survey@barak.net.il

(1) כתובת: רחי על"ר 10- גבל מוקבר - ירושלים.

(2) כתובת: צור באהר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

שינוי קווי הבניין והגדלת מס' הקומות המירבי, ללא שינוי בזכויות הבנייה המאושרות בשטח, שכ' צור באהר, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
- 2- שינוי קווי הבניין המאושרים, עפ"י תכנית מס' 2302 א'.
3. הגדלת מס' הקומות המירבי וקביעתם ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	438	100
סה"כ	438	100

**מצב מוצע**

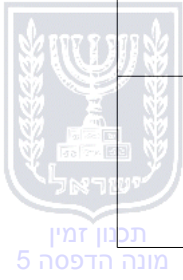
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	438.03	100
סה"כ	438.03	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>א. בשינוי למאושר בתכנית מס' 2302 א' - מס' הקומות המירבי בשטח התכנית (תא שטח מס' 1) תכנון זמין מונה הדפסה 5</p> <p>יוגבל ל-4 קומות בכל חתך. במידה וקומת החניה תהיה תת קרקעית/מתחת לפני הקרקע הסופית של המגרש (ללא הגבהה מלאכותית של קירות תמך לצורך הסתרה) תתאפשרנה עד 4 קומות מגורים מעליה.</p> <p>במידה וקומת החניה תהיה על קרקעית תתאפשרנה מעליה עד 3 קומות מגורים בלבד.</p> <p>ב. קוי הבנין לבניה מעל הקרקע הסופית הינם עפ"י המסומן בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.</p> <p>ג. קוי הבנין לבניה תת קרקעית הינם עפ"י המסומן בתשריט בנקודה ושני קווים בצבע אדום.</p>	
חניה	ב
<p>א. החניה תהיה בתחום תא השטח מס' 1 בלבד.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה והגישה אליה, עפ"י מידות תיקניות, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.</p>	
סטיה ניכרת	ג
<p>א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי, כמצויין לעיל, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
עיצוב אדריכלי	ד
<p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעכה.</p> <p>ג. גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.30 מ'.</p> <p>ד. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ה
<p>בנוסף לתנאים למתן היתר בניה שנקבעו בתכנית 2302 א' יתווסף התנאי הבא:</p> <p>- ראה סעיף קטן ב. לעיל.</p> <p>- ראה סעיף קטן ו. להלן.</p>	
עתיקות	ו
<p>תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.</p> <p>על פי חוק העתיקות, תשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>	

מגורים א'	4.1
<p>העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                      מודגש בזאת כי כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2302 א' ושלא שונו במפורש בתכנית מס' 729913 ז, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>	ז



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי												
		שרות	שרות						עיקרי							
(3)	(3)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	מגורים	מגורים א'

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 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למאושר בתכנית 2302 א'.
- (2) ראה סעיף 4.1.2 א(א) לעיל..
- (3) בהתאם למסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5