

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0811505

תוספת קומה מעל בניין קיים בשכונת צור באהר

ירושלים

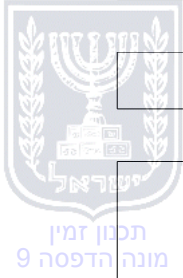
מחוז

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת צור באהר.
2. התכנית המאושרת היא תכנית 2302 א', המאפשרת אחוזי בניה עד 50% משטח המגרש נטו.
3. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה לשם תוספת קומה נוספות על הבינוי המאושר בהתאם למדניות המקובלת.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד" בתכנית 2302 א'.
2. מטרת התכנית העיקרית היא הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות.
3. עפ"י תכנית האב, ניתן להוסיף קומה מעל הבניין הקיים וניתן להגיע לעד 110% שטחים מרביים.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

- קיים היום בפועל בניין בן שתי קומות מעל חניה תחתית, כאשר הקומה הראשונה והשניה מעל החניה מיועדים למגורים.
- סה"כ 2 יח"ד מאושרות עפ"י ההיתר מס' 2016/1100.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעל הקרקע:

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



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומה מעל בניין קיים בשכונת צור באהר
1.1	101-0811505	
שטח התכנית	0.439 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
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

222543 קואורדינאטה X

626757 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחי אל מראבטין, צור בארה, 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 רחי אל מראבטין, צור בארה

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



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 המפורט בתכנית /2302 א	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
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	מחייב לעניין : גובה המבנה, ומספר הקומות.	18: 02 27/07/2020	איהאב זין	14/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	11: 38 07/12/2019	מחמוד מחאמיד	07/12/2019	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	טארק חמאדה			ירושלים	(1)				sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך צור באהר 92.

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
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
אדריכלות	מתכנן	איהאב זין	36720	משרד אלדאר אדריכלים	ירושלים	(1)		02-5021270		aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר (2)		02-6718565		tophand@zahav.net.il

(1) כתובת: רחוב אל אצמעי, שכונת שועפט, ירושלים..

(2) כתובת: צור באהר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 קומה מעל בניין קיים לשם תוספת יחידת דיור חדשה בשכונת צור באהר

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת תוספת בינוי.
3. קביעת קווי בנין לבניה המוצעת כאמור.
4. קביעת מספר הקומות המירבי.
5. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי.
6. קביעת שטחי הבניה המירביים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



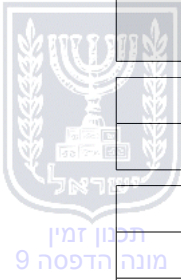
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	439.24	100
סה"כ	439.24	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	439.24	100
סה"כ	439.24	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. גובה הגדרות הפונות לחלקות שכונות לא יעלה על 3 מ', ויוצע בדירוג ככל שיידרש.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות		
(3)	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (2)	6.8	3	45	114.33	502.2	123.18 (1)	36	365.64	439.24	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
אחורונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (3)			
10		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 הבנייה בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתכם 81.52 מ"ר מחושבים במניין אחוזי בנייה מירביים מעל הקרקע..
- (2) גובה רצפת הגג יהיה 9 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 696.50. מעל גובה זה יותר חל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (3) לפי המסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	יותרו 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, חלוקים, וכד').
6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.3	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרת) התש"ל-1970.
6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי למתן טופס 4 איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש לשביעות רצון אגף שפ"ע.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקנ"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 הני"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. הגשת תכנית חניה מפורטת עפ"י תקן החניה התקף ועפ"י מידות תקינות. 5. הגשת תכנית לפיתוח הדרך והכניסה לחנייה לאישור אגף תושבייה 6. תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. 7. תיאום בנושא כבאות. 8. תיאום עם מחלקת תברואה.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד.</td> <td>לא תותר בנייה בשלבים</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>איכלוס</td> <td>נטיעת עצים בוגרים לשביעות רצון אגף שפ"ע</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים	2	איכלוס	נטיעת עצים בוגרים לשביעות רצון אגף שפ"ע
מספר שלב	תאור שלב	התנייה								
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים								
2	איכלוס	נטיעת עצים בוגרים לשביעות רצון אגף שפ"ע								

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9