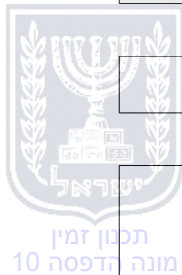


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0936682

תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בשכונת צור באהר



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/06/2022

לאשר את התוכנית

24/07/2022

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

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 קומות נוספות על הבינוי הקיים בהתאם למדיניות המקובלת, הכשרת בנייה שנבנתה בחריגה מהיתר והתאמת המבנה לבעלי מוגבלויות.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל :
- עפ"י ההיתר מס' 2000/531 מאושרת סה"כ 3 יח"ד כשהשלישית לא נבנתה בפועל.
- קיים היום בפועל בניין בן שתי קומות בלבד, כאשר קומת המרתף שהיתה מיועדת למחסנים עפ"י ההיתר הוגדלה ללא היתר והוסבה ליחידת דיור
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעל הקרקע :
1. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע..
  2. הקרקע בבעלות פרטית.



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

תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בשכונת צור באהר

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0936682

1.2 שטח התכנית 0.660 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

221472 קואורדינאטה X

626874 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחי אלמשהאד, 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	אל משהאד		

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30787	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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2302 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את המפורט בתכנית 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 הוראות תכנית 62	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



תכנון זמין  
הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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 מחייב לעניין מספר הקומות	09: 09 02/02/2022	איהאב זין	02/02/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	08: 16 18/01/2021	תאופיק גבארה	18/01/2021	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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	מונה דוויאת			ירושלים	(1)				sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	דרך צור באהר (1)		02-5838502		zd5838502@gmail.com
אדריכלות	מתכנן	איהאב זין	36720	משרד אלדאר אדריכלים	ירושלים	(2)		02-5021270		aldar.art@gmail.com

(1) כתובת: דרך בית חנינא, ירושלים.

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



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 והנגשת בניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

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 תנאים לנושא נגישות.

9. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח



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
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	26.41	4
מגורים 5 מיוחד	633.49	96
סה"כ	659.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26.41	4
מגורים ב'	633.49	96
סה"כ	659.9	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ' וככל שיידרש מעבר לזה הם יוצעו בדירוג תוך מתן אפשרות לנטיעות.</p>
ב	<b>חניה</b>
	<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות.</p> <p>3. מיקום החניות, כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. ככל שהחניה תיקבע באמצעות רמפה שתתלכד עם מפלס הרחוב, יישמר מרווח מינימלי של אור ואוורור עבור המפלס שמתחתיה, שווה בגודלו למסומן בנספח הבינוי.</p>
ג	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. פתיחת פתחי אוורור מעל החצר הינו מחייב, סגירת הפתחים מהווה סטיה ניכרת.</p>
ד	<b>קווי בנין</b>
	<p>קווי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט כלהלן:</p> <p>א. קו הבנין המסומן בשני קווים נקודה בצבע כחול הינו עבור המחסנים במפלס -6.36.</p> <p>ב. קו הבנין המסומן בשני קווים נקודה בצבע אדום הינו עבור חניה בכפוף לסעיף חניה 4.1.2-4.ב.</p> <p>ג. קו הבנין המסומן בקו נקודה בצבע אדום הוא עבור הבניה החדשה והקיימת.</p>
ה	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ו	<b>גמישות להיתר</b>
	יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דרך מאושרת	4.2
ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	עיקרי	שרות						
צידוי- שמאלי (3)	צידוי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 2	(2) 6.24	7.89	5	45	160.92	1019.44	401.4 (1)	308.6	68.9	319.34	633.49	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה 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			
50	(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 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) מתוכם 130 מ"ר חצר מקורה במפלס 3.12-.
- (2) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 746.21 מ"ר. מעל גובה זה יותר בניית מעקה בגובה תקני וחדר יציאה לגג.
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965- ובכפוף לכל דין.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	יותר 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.
<b>6.3</b>	<b>פסולת בניין</b>	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.
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף שפ"ע, לרבות בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום מול שירותי כבאות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי לקבלת היתר בניה קבלת אישור מורשה לנגישות מבנים.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות כולל התחברות לכביש.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
	<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>
	1	הבניה תבוצע בהינף אחד.
	2	איכלוס
		<b>התנייה</b>
		לא תותר בנייה בשלבים
		1. נטיעת עצים בוגרים לשביעות רצון אגף שפ"ע
		2. תנאי לטופס 4 קבלת אישור מורשה נגישות

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

