

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0111419

הריסת בניין קיים לשם הקמת בניין מגורים חדש, צור באהר



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

א. תאור התכנית המוגשת

התכנית מציעה הריסת בניין קיים הבנוי ללא היתרים והקמת בניין חדש למגורים במקומו. סה"כ מוצע בתכנית הקמת 12 יח"ד.

התכנית מפרישה שטח ציבורי פתוח כהשלמה למגרש כדור רגל קיים, שטח זה הוא חלק ממגרש כדור הרגל הקיים אך הבעלות עליו היא פרטית. אחוזי הבנייה המירביים המבוקשים מעל הקרקע כ 160%.

ב. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בחלקה בשכונת צור באהר.

החלקה מיועדת עפ"י התכנית 2302 המאושרת לאיזור מגורים 5 מיוחד. החלקה נשוא התכנית נמצאת בגוש 30797 לא מוסדר.

ג. בנייה קיימת בפועל

על השטח קיים היום בניין מדנת 1994, בניין זה קיים ללא היתרים ומוצע כולו להריסה על מנת לבנות בניין מודרני, תקני הכולל חנייה תת קרקעית.

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגישי התכנית הוא אחד מבעלי עניין בקרקע וזאת עפ"י תצהירים ותשריט הוכחת הבעלות המצורפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בניין קיים לשם הקמת בניין מגורים חדש, צור
באהר

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0111419 מספר התכנית

1.023 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	223185
קואורדינאטה Y	626410

1.5.2 תיאור מקום באזור הדרום מזרחי בשכונת צור באהר ע"י מגרש כדורגל השכונתי.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 את הוראות תכנית א2302 בתחומה.	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 את הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	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 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			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי מחייב לעניין: גובה, מס' קומות וקווי בניין	20/12/2017	מוהנד עומר	20/12/2017		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	01/03/2018	מוחמד עמרו	01/02/2018	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	08/02/2018	מוהנד עומר	08/02/2018	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	אחמד עפאנה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 72248.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		אהס עפאנה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	
אחר		אחמד עפאנה			ירושלים	(2)		02-6286130	02-6286130	
אחר		מועאד עפאנה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	
אחר		עודי עפאנה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית כדי ללמד על זכויותיהם בקרקע.

(1) כתובת: ת.ד. 72248.

(2) כתובת: ת.ד. 72248.

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	מוהנד עומר	106439		טייבה	(1)		02-6286130	02-6286130	mohand.omar@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	(3)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: תד. 4049 טייבה.

(2) כתובת: כביש ראשי-יבית חנינה.

(3) כתובת: ת.ד. 27226 - ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש במקומו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג' ושצ"פ.

ב. קביעת מספר יח"ד מירבי.

ג. קביעת מספר הקומות.

ד. קביעת סך השטחים בתכנית.

ה. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.

ו. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ט. קביעת הוראות בדבר הריסה.

י. קביעת הוראות בדבר עצים להעתקה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	200

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

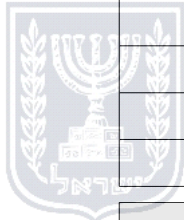
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	946	92.38
דרך מאושרת	78	7.62
סה"כ	1,024	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	78.03	7.62
מגורים ג'	792.29	77.40
שטח ציבורי פתוח	153.27	14.97
סה"כ	1,023.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם עפ"י המסומן בתשריט. 2. קו הבניין התת קרקעי הנו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את 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 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות. 5. תנאי למתן היתר בניה הגשת נספח וסקר עצים מעודכן לאישור מחלקת שפ"ע. 6. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת התברואה. 7. הגשת תכנית פיתוח שתכלול את חלק הדרך הסטוטורית שבתחום התכנית ואת הכניסה אל החניה המוצעת לאישור אגף תוש"ה. 8. הגשת תכנון חניה מפורט בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המסומן להריסה וזאת ע"י מבקש ההיתר. 10. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ, כביש ומדרכה לאישור מחלקת אחזקה בעיריית ירושלים</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות וגובה הבניינים המירבי כמצוין בנספח בנוי מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 3. ההוראות החלות על המרפסות הנם מחייבות וכל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>



4.1	מגורים ג'
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 3. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". 4. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p>
ח	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גובה הגדרות בחלרה לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ט	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניין/ חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p>
י	<p>שרותי כבאות</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכניות מפורטת לצורך קביעת סידור כבאות לבניין עצמו, והם חלק בלתי נפרד מהתנאים למתן היתר בניה. ב. תנאים למתן טופס אכלוס: ג. עם גמר המבנה שבנדון ולפני אכלוס/ תפעול המבנה, יש לזמן את נציג הרשות לכבאות והצלה לערוך ביקורת על מנת לוודא כי בוצעו אמצעי הבטיחות וסידורי הכבאות שבגוף התכנית ושביצועם המלא והמחלט מהווה תנאי לאישור המבנה מטעמינו.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>גינון, נטיעות, ספסלים, פינות משחק, שבילים, אלמנטים להצללה, ריהוט רחוב.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. השטח המיועד לדרך יועבר על שם עיריית ירושלים. ג. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>

4.3	דרך מאושרת
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניין/ חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p>



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	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4)	(4)	1	(3) 4	(2) 13.52	15.2	12	(1) 45	237	1873	486		171	1096	792	1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מ"ר	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
120	(4)	(4)	1	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.
- (3) מספר הקומות המרבי הינו 4 קומות בכל חתך מעל הקרקע כמצוין בנספח בנוי.
- (4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.2	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	1. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין
6.5	גמישות להיתר
	יותר שינוי בגובה הבינוי הכולל, של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה- 00.0
6.6	ניהול מי נגר
	יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.7	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.8	חומרי חפירה ומילוי
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	המבנה יבנה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תיבנה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס אכלוס	<p>1. הריסת הבנוי הקיים וביצוע בפועל של תכנית הפיתוח לחלק הדרך הסטטוטורית שבתחום התכנית ואת הכניסה אל החניה המוצעת.</p> <p>2. תנאי לקבלת טופס אכלוס נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע</p> <p>3. ביצוע פיתוח שצ"פ, כביש ומדרכה.</p> <p>4. ביצוע סידורי כבאות.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה

