

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0511949

הקמת בניין חדש בצור באהר, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
27/01/2019

להפקיד את התכנית
28/11/2019

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת צור באהר, רח' אל משאהד, סמטה 3.
2. התוכנית מציעה הקמת בניין חדש עבור 6 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית:

המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד בתכנית 2302 א', אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 50% משטח המגרש נטו, בגובה בניין שלא יעלה על שתי קומות, אחוז זה אינו עונה על הצרכים של יזמי התכנית.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:
החלקה הינה ריקה ופנויה ללא בינוי.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת בניין חדש בצור באהר, ירושלים

101-0511949

מספר התכנית

0.468 דונם

1.2 שטח התכנית

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 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

קואורדינאטה X 221534

קואורדינאטה Y 626896

1.5.2 תיאור מקום

אל משאהד סמטה 3, צור באהר, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30787	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 9



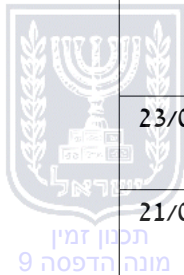
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בתחומה את תכנית 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 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



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 בינוי מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד.	13: 12 07/11/2019	איהאב זין	07/11/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	13: 39 07/11/2019	מחמוד מחאמיד	07/11/2019	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
	אחר	עביר אבו כמאל			ירושלים	(1)	3	02-5856393	02-5856393	dwaiat_123@gmail.com
	אחר	מרווא דוויאת			ירושלים	(1)	3	02-5856393	02-5856393	dwaiat_123@gmail.com
	אחר	רנא דוויאת			ירושלים	(1)	3	02-5856393	02-5856393	dwaiat_123@gmail.com
	אחר	דימא דוויאת			ירושלים	(1)	3	02-5856393	02-5856393	dwaiat_123@gmail.com
	אחר	נדא דוויאת			ירושלים	(1)	3	02-5856393	02-5856393	dwaiat_123@gmail.com
	אחר	מנאר עבד רבו			ירושלים	(1)	3	02-5856393	02-5856393	dwaiat_123@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אל משאהד, סמטה 3, צור באהר, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
dwaiat_123@gmail.com	02-5856393	02-5856393	3	(1)	ירושלים			עביר אבו כמאל		אחר
dwaiat_123@gmail.com	02-5856393	02-5856393	3	(1)	ירושלים			מרווא דוויאת		אחר
dwaiat_123@gmail.com	02-5856393	02-5856393	3	(1)	ירושלים			רנא דוויאת		אחר
dwaiat_123@gmail.com	02-5856393	02-5856393	3	(1)	ירושלים			דימא דוויאת		אחר
dwaiat_123@gmail.com	02-5856393	02-5856393	3	(1)	ירושלים			נדא דוויאת		אחר
dwaiat_123@gmail.com	02-5856393	02-5856393	3	(1)	ירושלים			מנאר עבד רבו		אחר

(1) כתובת: אל משאהד, סמטה 3, צור באהר, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
aldat.art@gmail.com	02-5021270	02-5021270	10	(1)	ירושלים	אלדאר אדריכלים	41091	חאזם יונס	עורך ראשי	אדריכל
aldat.art@gmail.com	02-5021270	02-5021270	10	(1)	ירושלים	אלדאר אדריכלים	36720	איהאב זין	הנדסאי	אדריכל
tophand@zahav.net.il	02-6723758	02-6718565		(2)	ירושלים		882	מחמוד מחאמיד	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: אל אצמעי 1, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: רח' אל משאהד, צור באהר, ירושלים.

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

הקמת בניין חדש במגרש ריק מבינוי בשכונת צור באהר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי עבור בניין חדש.
3. קביעת שטחים המירביים בתכנית.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת מס' קומות.
6. קביעת מס' יח"ד.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

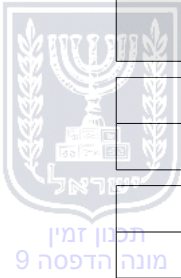
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	467.81	100
סה"כ	467.81	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	467.8	100
סה"כ	467.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. גובה הגדרות בחזית המגרש הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. 2. גובה קירות התמך יהיה בדירוג וגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ'.
ב	הוראות בינוי גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.
ג	חניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .
ד	סטיה ניכרת 1. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002.
ה	קווי בנין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ו	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתרי איכלוס נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
ח	גמישות להיתר 1. יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1. 2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח הבינוי בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.



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)	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
									מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	9.36 (1)	8.5	4	45	147.6	690.8	176	64.31	450.49	468	מגורים	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
	קדמי (2)		
40		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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רצפת הגג יהיה 9.36 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 731.33. מעל גובה זה יותר חל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יותר לפחות 20% שטחים חדירת מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').

6.2 פסולת בניין

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.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1: 100
2. תיאום 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח גישה לחניה וכן תכנית חניה מפורטת לאישור מח' תושבי"ה.
4. תנאי למתן היתר לתכנית יהיה תיאום עם אג"ף שפ"ע בדבר נטיעת עצמים בוגרים בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא תותר בניה בשלבים	הבנייה תבוצע בהינף אחד
2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה