

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0668699

תוספת זכויות למגרש בשכונת צור 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:
14/04/2019

להפקיד את התכנית
01/12/2019

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

תיאור התכנית והרקע להגשה :

1. המגרש נמצא בשכונת צור באהר.
2. מדובר בחלקה בשטח של 708 מ"ר, פנויה מכל בניה.
3. המגרש ממוקם ברחוב אבו ד'ר אלעיפארי בשכונת צור באהר.
4. התכנית מציעה הקמת בניין חדש.

רקע תכנוני לתכנית :

1. עפ"י התכנית המאושרת 2302 א' שחלה על המקום, המגרש מיועד לאיזור מגורים 5 מיוחד, אחוזי הבניה המותרים בחלקה לפי תכנית זו הם 50%, אחוז זה לא עונה על הצרכים של יזמי התכנית.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע :

1. מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.
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 זכויות למגרש בשכונת צור באהר, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
101-0668699		
0.708 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	פני 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	222279
קואורדינאטה Y	626920

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אבו דיר אלעיפארי, 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

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	1-2	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/09/1999	26	4802	תכנית זו מחליפה בתחומה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2302/א ממשיכות לחול.	החלפה	2302/א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	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 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 בינוי מחייב לעניין גובה בניין ומס' קומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד	09: 45 18/08/2019	איהאב זין	18/08/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	16: 00 09/07/2019	מוראד מחיסן	04/08/2018	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	אימן נמר			ירושלים	(1)		054-8807168		ayman. 555@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אבו ד'ר אלעיפארי, 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		אימן נמר			ירושלים	(1)		054-8807168		ayman. 555@hotmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית

(1) כתובת: רחוב אבו ד'ר אלעיפארי, 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
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	(1)	2	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלות ת ובניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(1)	2	02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מהנדס גיאודיטי	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(2)		052-2457448		morad1976@gmail.com

(1) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: עיסוויה, ירושלים.



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 10



משרד תכנון ומבוא
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

הקמת בניין חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת קוי בניין חדשים לתכנית.
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
4. קביעת מס' הקומות המירבי.
5. קביעת הוראות בינוי לבניין חדש.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת מספר יחידות הדיור.



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
שביל	2

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	707.7	מגורים 5 מיוחד
100	707.7	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
95.62	676.7	מגורים ב'
4.38	31	שביל
100	707.7	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. 2. הגדרות הפונים אל המגרשים הסמוכים ייבנו בדירוג כך שגובה גדר לא יעלה על 3 מ'.
ב	חניה
	מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	סטיה ניכרת
	1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
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 יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שביל מרוצף, פיתוח נופי, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי להולכי רגל. 2. תכנון מפורט של השביל יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ח" לדונם	מספר יה"ח" ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידוי- שמאלי (4)	צידוי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	(3)	7.06	5	45	136	סה"כ שטחי בניה (2) 920	שרות 127	עיקרי (1) 172	שרות 83	עיקרי 488	676.7	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		שימוש	יעוד
	קדמי (4)	אחורי (4)		
50	(4)	(4)	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות. לא ניתן להמיר את שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חניה על קרקעית.
- (2) כולל מרפסות..
- (3) גובה רצפת הגג לא יעלה על 9.36 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 703.20. מעל גובה זה יותרו חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר	6.1
<p>1. 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.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
6.2 פסולת בניין	6.2
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפי"ע.</p>	
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100. 1/500 (לפי העניין)</p> <p>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 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.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור שירותי כבאות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף תושי"ה לתכנית פיתוח שתאפשר כניסת רכב למגרש.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור אגף תושי"ה בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
	מספר שלב	תאור שלב
<p>התנייה</p>	<p>1</p>	<p>הבניה תבוצע בהינף אחד</p>
<p>לא תותר בניה בשלבים</p>	<p>2</p>	<p>אכלוס</p>
<p>נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפי"ע</p>		
7.2 מימוש התכנית		
<p>זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה</p>		