

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0655613

הגדלת 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:  
01/07/2019

להפקיד את התכנית  
02/01/2020

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 1163 מ"ר שכוללת בניין אחד בן 3 קומות עפ"י היתר מס' 2016/548, הבניין נמצא בתהליכי בניה מתקדמים.
3. המגרש ממוקם ברחוב עבד אלעזיז במערב שכונת צור באהר.
4. התכנית מציעה הקמת בנין חדש בן 3 קומות מעל חניה תחתית.

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% עבור שטחים עיקריים, 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.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות למגרש בשכונת צור באהר, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0655613	מספר התכנית	
1.163 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	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

221639 קואורדינאטה X

627177 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום עבד אלעזיז, 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
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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2302 / א ממשיכות לחול.	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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	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  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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 בניינים ומספר קומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד	13: 16 10/11/2019	איהאב זין	10/11/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	20: 05 09/04/2019	מחמוד מחאמיד	09/04/2019	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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	מחמד דבש			ירושלים	(1)		050-7737742		tophand@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עבד אלעזיז, 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		מחמד דבש			ירושלים	(1)		050-7737742		tophand@zahav.net.il

(1) כתובת: עבד אלעזיז, 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)		02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלו ת ובניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	8100763	צור באהר	ירושלים	(2)		02-6718565		deltaeng.ms@gmail.com
מהנדס גיאודיטי	מודד	מתמוד מחאמיד	882		ירושלים	(3)		02-6718565	02-6718565	tophand@zahav.net.il

(1) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: צור באהר.

(3) כתובת: דרך צור באהר, ירושלים.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 14



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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, בנוסף לבניין שבתהליך בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי ייעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- 2- קביעת קווי בניין חדשים למגרש.
- 3- קביעת הוראות בינוי להקמת בניין חדש.
- 4- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 5- קביעת מס' קומות.
- 6- קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
- 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

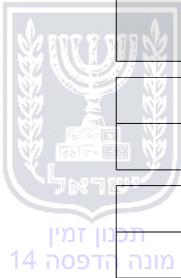
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,163.19	100
סה"כ	1,163.19	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,163.19	100
סה"כ	1,163.19	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. גדרות הפונות לכיוון חלקות שכונת ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ', ובמרחקים שיאפשרו שתילת צמחיה.</p>	
חניה	ב
מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
סטיה ניכרת	ג
<p>1. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה 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>	
עיצוב אדריכלי	ד
הבניה תבוצע באן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
קווי בנין	ה
<p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	1 (2)	3	9 (1)	5.2	6	40	56	644.49	67.69		93.84	550.65	1163	1	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)	2 (4)	2	17.36 (1)	4.3	5	45	103.39	1202.5	500		104.81	530	1163	2	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)				9.45	11	45	158.81	1846.99	567.69		198.65	1080.65	1163	1+2	<סך הכל>	ב' מגורים



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(3)	1	מגורים	מגורים ב'		
(3)	2	מגורים	מגורים ב'		
(3)	1+2	<סך הכל>	מגורים ב'		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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) גובה רצפת הגג בבניין הקיים בהיתר באגף הדרומי יהיה 9 מ', ובבניין החדש המוצע באגף הצפוני 17.36 מ' שניהם מעל מפלס 0.00 של הבניין הקיים בהיתר, שהוא 763.40. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (2) הכניסה הקובעת בבניין מס' 1 הקיים בהיתר הוא מפלס 0.00. מעליו יהיו 3 קומות ומתחתיו קומה 1..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) הכניסה הקובעת בבניין מס' 2 יהיה מפלס 11.12, מעליו יהיו 2 קומות ומתחתיו 2 קומות..

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
<b>6.2</b>	<b>פסולת בניין</b>	<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>
<b>6.3</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>	<p>בגגות שטוחים יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<p>נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p>
<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 בניה יהא תאום מול שירותי כבאות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה, והגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושיה.</p>

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>		
	<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
	1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
	2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14