

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0846840

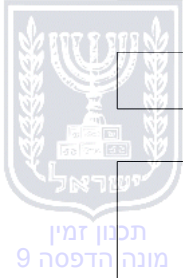
הגדלת זכויות בניה למגרש, צור באהר, ירושלים

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

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה  
נשוא התוכנית מגרש בשכונת צור באהר בירושלים.  
המגרש הינו בבעלות פרטית מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד.

2. רקע תכנוני לתוכנית  
בהתאם לתוכנית 2302א המגרש מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד.  
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות וקביעת קווי בניין חדשים לשטח המגרש המיועד למגורים.  
התוכנית מציעה הקמת בניין חדש עם חזית מסחרית, בן 3 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|  |   |  |
|--|---|--|
| שם התכנית ומספר התכנית                 | שם התכנית                                 | הגדלת זכויות בניה למגרש, צור באהר, ירושלים |
| 1.1                                    | 101-0846840                               |  |
| שטח התכנית                             | 0.508 דונם                                |  |
| 1.2                                    |   |  |
| סיווג התכנית                           | סוג התכנית                                | תכנית מתאר מקומית                          |
| 1.4                                    |   |  |
| 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 222367

קואורדינאטה Y 626573

1.5.2 תיאור מקום

אבו ד'ר אל עיפארי סמטה 5, צור באהר, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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 |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30796    | 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

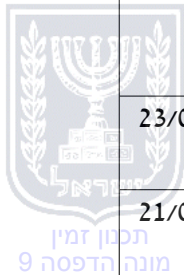
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ירושלים



**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 המתאר 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                  |   |                   | מחמד אבו גנאם |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע  |                   | מחמד אבו גנאם |             | 1                 | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח בינוי מחייב לעניין מס' קומות וגובה בניה, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד | 10: 34 07/02/2021 | מחמד אבו גנאם | 07/02/2021  | 1                 | 1: 100   | מנחה  | בינוי ופיתוח   |
| לא                  | מצב מאושר   | 14: 07 12/05/2020 | מחמד מחאמיד   | 12/05/2020  | 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/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------------|-----|----------------------|
|                | פרטי | איהאב חלאילה |               |          | ירושלים | (1)  |     | 052-9530740 |     | hamadah442@gmail.com |
|                | פרטי | ענאן חלאילה  |               |          | ירושלים | (1)  |     | 052-9530740 |     | hamadah442@gmail.com |
|                | פרטי | ת'אאר חלאילה |               | ת.ז      | ירושלים | (1)  |     | 052-9530740 |     | hamadah442@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צור באהר, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|-------|-------|-----------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------------|-----|----------------------|
| בעלים |       | איהאב<br>חלאילה |               |          | ירושלים | (1)  |     | 052-9530740 |     | hamadah442@gmail.com |
| בעלים |       | ענאן<br>חלאילה  |               |          | ירושלים | (1)  |     | 052-9530740 |     | hamadah442@gmail.com |
| בעלים |       | ת'אאר<br>חלאילה |               | ת.ז      | ירושלים | (1)  |     | 052-9530740 |     | hamadah442@gmail.com |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית בלבד

(1) כתובת: צור באהר, ירושלים.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב              | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                  |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------|---------|-------------------|-----|-------------|-----|------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | מחמד אבו גנאם | 74623         |          | ירושלים | אל אצמאעי )<br>(1 | 2   | 055-9998885 |     | ghanem.archi@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | מחמד מחאמיד   | 882           |          | ירושלים | (2)               |     |             |     | tophand.eng@gmail.com  |

(1) כתובת: ירושלים.

(2) כתובת: צור באהר.

מכון זמין  
מנהל הדפסה 9מכון זמין  
מנהל הדפסה 9



## 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

בניין חדש עם חזית מסחרית, צור באהר, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קוי בניין חדשים.
2. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת מס' קומות מירבי.
4. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
5. קביעת מס' יח"ד.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



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 |
|------------------------|-----------|----------------|
| חזית מסחרית            | מגורים ב' | 1              |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ב' | 1              |

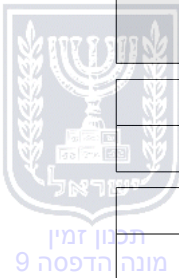
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד           | מ"ר    | אחוזים |
|----------------|--------|--------|
| מגורים 5 מיוחד | 507.82 | 100    |
| סה"כ           | 507.82 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 507.82    | 100          |
| סה"כ      | 507.82    | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ב'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <b>שימושים</b><br>1. מגורים<br>2. מסחר בקומת קרקע בלבד בהתאם לסימון "חזית מסחרית"  |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <b>הוראות בינוי</b><br>פיתוח<br>1. גובה הגדרות בחזית המגרש לא יעלה על 1.2 מ'.<br>2. גובה הגדרות בתוך המגרש ובגבולות המגרש הפונים לשאר הכיוונים לא יעלה על 3 מ' וייבנו בדרוג ככל שיידרש.  |
| ב     | <b>הוראות בינוי</b><br>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b><br>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.<br>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980. |
| ג     | <b>סטיה ניכרת</b><br>1. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה תיחשב כסטייה ניכרת.<br>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת.                                 |
| ד     | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.<br>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.  |
| ה     | <b>קווי בנין</b><br>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.<br>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.  |
| ו     | <b>קולטי שמש על הגג</b><br>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.<br>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.   |
| ז     | <b>גמישות להיתר</b><br>1. יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך.<br>2. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5,   |

| 4.1 | מגורים ב'  |
|-----|--|
|     | בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה. |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות     |            | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>מתא<br>(% שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                          |        | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שימוש | יעוד      |      |        |           |
|------------------|----------------|------------|--|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|--------|--------------------|-------|-----------|------|--------|-----------|
|                  |                |            |  |                         |              |                         |                             | סה"כ<br>שטחי בניה  | מעל הכניסה הקובעת        |        |                    |       |           |      |        |           |
|                  |                |            |  |                         |              |                         |                             |                    | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | עיקרי  |                    |       |           | שרות |        |           |
| (4)              | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | 1  | 3                       | 13.85        | 7.9                     | 4                           | (2) 45             | 249                      | 1262.8 | 704                | 75    | (1) 483.8 | 508  | 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 (4)      |        |           |
| 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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 122 מ"ר שטחי מסחר.
- (2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (3) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 665.75. מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>   | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>  | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>  | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.<br/>                 2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.<br/>                 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.<br/>                 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.<br/>                 4. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור.<br/>                 5. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ולפיתוח הדרך בגבולות המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.<br/>                 6. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור שירותי כבאות.<br/>                 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף תושי"ה בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.</p> | <p><b>6.4</b></p> |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב              | התנייה                                 |
|----------|-----------------------|--|
| 1        | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים                    |
| 2        | אכלוס                 | נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה                     |
|----------|----------|----------------------------|
|          |          | אגף תושייה ולשביעות רצונו. |

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה

