

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0875559

הגדלת זכויות בניה למגרש, צור באהר, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

31/01/2021

להפקיד את התכנית

12/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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, בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, ומחסנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הגדלת זכויות בניה למגרש, צור באהר, ירושלים		
מספר התכנית	101-0875559	
שטח התכנית	0.501 דונם	1.2
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

222387 קואורדינאטה X

626243 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלביר שרקי	ירושלים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



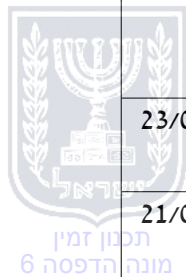
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 גובה בניה ומס' קומות	12: 06 14/07/2021	מחמד אבו גנאם	14/07/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	12: 59 27/07/2020	חליל משהדאוי	27/07/2020	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אחמד דבש			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 רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד דבש			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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	אל אצמאעי)	2	055-9998885		ghanem.archi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	(1)		054-7896784		ashrafa33@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בשכונת 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 שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

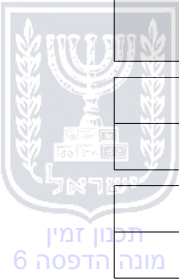
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

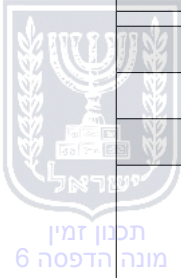
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	500.8	100
סה"כ	500.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	500.8	100
סה"כ	500.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גובה הגדר בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. גובה קירות התמך בכיוון החצרות השכנות לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ככל שיידרש.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המצוין בנספח מס' 1 הינו מרבי וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>גמישות להיתר</p> <p>1. יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך.</p> <p>2. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
	מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי				שרות	מתחת לכניסה הקובעת	
אחורי			צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת				12.8 (2)	6	45 (1)			197
(3)	(3)	(3)	1	4											



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

יעוד	שימוש	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים	60



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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) תכנית הבנייה התת-קרקעית לא תעלה על 80%.

(2) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 680.00. מעל גובה זה תותר בניית חלל יציאה לגג ומעקה תיקני בלבד.

(3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

<p>6.1 פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (גי) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</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>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</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>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. 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. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף תוש"ה. 4. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום ואישור אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. 6. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור שירותי כבאות.</p>	<p>6.4</p>

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<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 בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6