

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0975946

הקמת מבנה מגורים עם חזית מסחרית בשכונת צור באהר



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 :
31/10/2021
להפקיד את התכנית
08/08/2022
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, רחוב קיסאן.
2. התוכנית מציעה הקמת בניין חדש עם קומת קרקע מסחרית.

רקע תכנוני לתכנית:

המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד בתכנית 2302א', אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 50% משטח המגרש נטו.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:
מדובר במגרש ריק ללא בינוי.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית	1.1
הקמת מבנה מגורים עם חזית מסחרית בשכונת צור באהר	
מספר התכנית	101-0975946
שטח התכנית	1.2
שטח התכנית	0.985 דונם
סוג התכנית	1.4
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

222605 קואורדינאטה X

626717 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' קיסאן, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	קיסאן		

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/09/1999		26	4802	תכנית זו מחליפה בתחומה את המפורט בהוראות תכנית 2302/א'	החלפה	א /2302
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את המפורט בהוראות תכנית 62	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	09: 03 02/02/2022	איהאב זין	02/02/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	08: 42 23/05/2021	נזאר אבו רגיב	23/05/2021	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	אוואב דבש (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	אוסאמה דבש (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	מוחמד דבש (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	מחמד דבש (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	מחמוד דבש (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	עאסם דבש (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	עלי דבש (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	ענאן דבש (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צור באהר.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

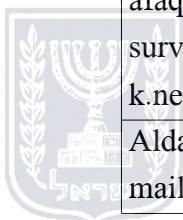
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלו ת.וה.בניין ומורשה לנגישות מתו"ס	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	נזאר אבו רג'ב	1168		ירושלים	(1)		02-6711431		afaq- survey@bara k.net.il
ה.אדריכלו ת.וה.בניין	מתכנן	איהאב זין	36720		ירושלים	(2)		02-5021270		Aldar.art@g mail.com

(1) כתובת: ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 51655.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 מבנה חדש למגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הוראות בניוי למגורים עם חזית מסחרית.
3. קביעת שטחים מירביים בתכנית.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מס' הקומות המרבי.
6. קביעת מס' יח"ד המרבי.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת הוראות בגין בניה להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

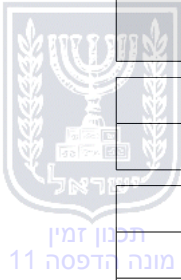
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

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

3.2 טבלת שטחים

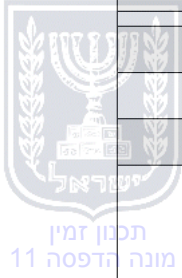
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 5 מיוחד	984.64	100
סה"כ	984.64	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	984.64	100
סה"כ	984.64	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים, חזית מסחרית בקומת הקרקע
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה 1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. 2. גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ' וככל שידרש מעבר לזה הם יוצעו בדירוג תוך מתן אפשרות לנטיעות ולטיפול נופי.
ב	חניה 1. החניה תהיה בתחום התכנית. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .
ג	סטיה ניכרת 1. מספר קומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלהתחשב כסטיה ניכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	קווי בנין 1. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט, 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ו	קולטי שמש על הגג 1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ז	מסחר הוראות למסחר: 1. יותר למקם שימושים מסחריים בקומת הקרקע בזיקה אל הרחוב. 2. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התשי"מ 1980.
ח	גמישות להיתר 1. יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך.



מגורים ב'	4.1
2. לעת מתן היתר בנייה תותר הוספת קומות ושטחים בתת הקרקע מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	3	4	(3)	5	45	293.04	2885.45	1792.39 (2)	126.07	957.03 (1)	984.64	1	מגורים ב'	מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים ב'	1	50

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתכם 372.96 מ"ר שטח מסחרי.

(2) מתוכם 93.11 מ"ר במפלס 0.00 אך מתחת לקו הקרקע הטבעית ולפיכך מהווים שטחי שירות שאינם מחושבים במניין השטחים המרבי..

(3) גובהה המרבי של רצפת הגג באגף המזרחי הפונה אל הרחוב יהיה 15.22 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 683.30. מעל מפלס זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד. גובהה המרבי של רצפת הגג באגף המערבי יהיה 18.34 מ' מעל מפלס 0.00..

(4) יותר בינוי מדורג, ובלבד שמשפר הקומות לא יעלה על 4 קומות בכל חתך מעל קו הקרקע הטבעית. הקומה החלקית באגף המערבי הינה 4 במניין הקומות באגף זה.

(5) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר	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. 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 איכלוס	תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
6.4	תנאים בהליך הרישוי	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 200, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום 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. 4. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד המחלקות הבאות בעירייה: שירותי כבאות, תוש"ה ואגף התברואה. 5. הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לענייו השימושים במסחר. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים. 8. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור אגף תוש"ה.

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 בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11