

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1087790

**הקמת בנין חדש למגורים ומסחר בשכ' 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:  
27/11/2022

להפקיד את התכנית

15/05/2023

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

התכנית עוסקת במגרש בשכונת צור באהר, ששטחו כ- 750 מ"ר.  
התכנית מציעה:  
הגדלת זכויות בנייה למגורים ומסחר.  
הגדלת מספר יח"ד.  
עפ"י התכנית המאושרת 2302 א ייעוד המגרש הוא  
אזור מגורים 5 מיוחד.  
המגרש ריק  
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בנין חדש למגורים ומסחר בשכ' צור באהר-ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1087790	מספר התכנית	
0.754 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

222514 קואורדינאטה X

626179 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

דרך אל לתון בשכונת 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	אלתון		

שכונה צור באהר-ירושלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30799	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 5



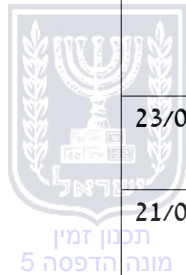
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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 הוראות 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 הוראות 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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 39 19/04/2023	עבדאלרחמאן חמאדה	19/04/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		00: 26 14/04/2022	עבדאלרחמאן חמאדה	14/04/2022	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	מראד גול			ירושלים	דרך צור באהר				moradakgo ol2015@gm ail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד אבו גנאם	74623	אבו גנאם	ירושלים	א טור		02-6591022		abuganam200 1@gmail.co m
	מודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	דרך צור באהר		02-6711431		hussien1967 @gmail.com
	הנדסאי	עבדאלרחמאן חמאדה	51939		ירושלים	בית צפפה		02-6591022		itqan.arc@g mail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 בנין חדש למגורים ומסחר בשכ' צור באהר-ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ומסחר.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי.
4. הגדלת גובה בנייה ומספר הקומות המירבי.
5. קביעת קווי בניין המירביים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות למסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

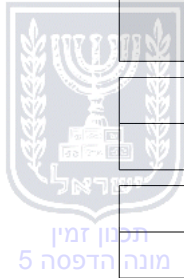
יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	754.23	100
סה"כ	754.23	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	754.23	100
סה"כ	754.23	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומסחר
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנין</b> 1. גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב. 2. גובה הגדרות בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ' וייבנו בדירוג ככל שיידרש, ובמרחקים שיאפשרו נטיעת עצים בוגרים.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. פתרון החנייה יוגש לבחינה ולאישור אגף תושי"ה, לרבות בחינה של מתקן חניה, לעת מתן היתר הבניה.
<b>ג</b>	<b>סטיה ניכרת</b> א. מספר קומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .
<b>ד</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
<b>ה</b>	<b>קווי בנין</b> 1. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט. 2. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע.
<b>ו</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"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 מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידני- שמאלי (4)	צידני- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 4	17.3 (3)	8	6	45 (2)	185.7	סה"כ שטחי בניה ) 1400.65 (1 577	800	0	81	459.65	754.23	מגורים ומסחר
(4)	(4)	(4)					45	76.5	577	288	0	20	269	754.23	מסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

מ"ר	מ"ר	קו בנין (מטר)		שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי		
60		(4)	(4)	מגורים	מגורים ומסחר
			(4)	מסחר	מגורים ומסחר

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

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 60 מ"ר שטחי מרפסות.
- (2) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80% משטח תא השטח..
- (3) גובה רצפת הגג יהיה 14.1 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 693.0. מעל גבהים אלה יותרו חללי עליה לגג ומעקות תקניות בלבד..
- (4) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<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>
6.2	ניהול מי נגר	<p>ייותרו לפחות 25% 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 וחלוקים).</p>
6.3	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970..</p>
6.4	תנאים בהליך הרישוי	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.          ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.          ג. 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) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.          ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בכל תא שטח בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים          ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה          ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושי"ה          ז. תנאי להיתר בניה יהיה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש לאישור אגף תושי"ה ובגבולות שיקבעו ע"י האגף</p>

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים..
2	תעודת גמר	1. נטיעת 3 עצים בוגרים לפחות בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5