

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0647974

שינוי קווי בניין למגרש ריק, שכונת 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:

25/12/2022

להפקיד את התכנית

05/06/2023

תאריך 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

תאור התכנית המוגשת:

1. המגרש ממוקם בשכונת צור באהר, דיר אל עמוד.
2. מדובר במגרש ריק ללא בינוי.
3. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה לשם הקמת מבנה מגורים חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.

רקע תכנוני:

המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 9838, אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 70% משטח המגרש נטו.

מגישי התכנית הינם בעלי העניין בקרקע.



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

שינוי קווי בניין למגרש ריק, שכונת צור באהר, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0647974

1.2 שטח התכנית 0.563 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

223417 קואורדינאטה X

625748 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב דיר אל עמוד, צור באהר

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
		דיר אל עמוד	ירושלים

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31223	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



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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 62	החלפה	62
27/03/2017		4655	7474	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 9838	החלפה	9838
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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 35 03/05/2023	איהאב זין	03/05/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	12: 51 03/05/2023	נזאר אבו רגב	03/05/2023	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	עבד אלנאסר כטאב (1)			ירושלים			02-5021270	02-5021270	a.khattab@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דיר אל עמוד, צור באהר, ירושלים.

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
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	דרך צור באהר				husseun1967@gmail.com
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

(1) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

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

הגדלת זכויות בניה לשם הקמת בניין חדש והפרשה שטח עבור דרך

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי למגורים.
3. קביעת שטחים המירביים 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 להליך היתר הבנייה.
9. קביעת הוראות לדרך.
10. קביעת הוראות הפקעה.



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
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 5 מיוחד	562.54	100
סה"כ	562.54	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	50.01	8.89
מגורים ב'	512.53	91.11
סה"כ	562.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	גובה הגדרות לכיוון צפון לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ככל ששידרש, ובאופן שיאפשר גינן ונטיעות.
ב	חניה
	1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. פתרון החניה יתואם עם אגף תושי"ה.
ג	הריסות ופינויים
	תנאי בהיתר בניה הינו ביצוע הריסת הגדר המסומנת בצהוב בתשריט.
ד	סטיה ניכרת
	1. מספר קומות המצויין בטבלה 5 הינו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	קווי בנין
	1. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט. 2. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטח הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע החניה והמחסנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה-התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
ב	הריסות ופינויים
	1. חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

דרך מוצעת	4.2
-----------	-----



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	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					
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 12.48	4	(1) 45	171	878	274	106	456	512.53	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
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	1	40

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

הוראות טבלה 5:

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) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 662.2. מעל גובה זה יותר בניית חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר	<p>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').</p>
6.2	פסולת בניין	<p>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.</p>
6.3	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) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), 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. ה. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד המחלקות הבאות בעירייה: שירותי כבאות, אגף תושי"ה ואגף התברואה. ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך המוצעת ותכנית חניה מפורטת בתחום המגרש לאישור אגף תושי"ה. ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. תנאי לתעודת גמר לבניין יהיה נטיעת העצים הבוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
6.4	הפקעות לצרכי ציבור	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>

7. ביצוע התכנית

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

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11