

1015475

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
101-0334664
תכנית מס' 101-0334664
16-09-2017



תג'ון זמין
מונה הדפסה 14

בניין מגורים חדש בשכונת צור באהר ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.9.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מינהל התכנון
16/09/2017

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים צור באהר שגודלו כ- 0.441 דונם .

רקע תכנוני לתכנית :

על פי תביע 2302 א החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

בשטח התכנית לא קיים בניה.

הליכים שיפוטיים :

אין הליכים משפטיים או חריגות בשטח.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :

מגיש התכנית הוא בעל עניין הקרקע



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

בניין מגורים חדש בשכונת צור באהר ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0334664

מספר התכנית

0.441 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

לפי סעיף בחוק

לייר

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222775

קואורדינטה Y 627000

1.5.2 תיאור מקום ירושלים - שכונת צור - רח' חלימה אל סעדייה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

יישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	חלימה אל סעדייה		

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30792	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 את הוראות תכנית מס' 2302 א' בתחומה	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 הוראות תכנית מס' 62 בתחומה	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
8497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8497. הוראות תכנית 8497 תחולנה על תכנית זו.	5471	922	20/12/2005



תכנון זמין
הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				רבאח עוקה			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רבאח עוקה		תשריט מצב מוצע	כן
אדריכלות	מחייב	1: 100		29/11/2015	רבאח עוקה	01/11/2016	מחייב לעניין גובה, מסי קומות, מסי יחיד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		29/11/2015	רבאח עוקה	05/03/2017		לא



תנועת זמין
מונה הדפסה 14

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 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תנ"ן זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	לוטפי פראח			ירושלים	חלימה אל סעדייה (1)		02-6821065	02-6281065	lutfi.farrah@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים - צור באהר - רח' חלימה אל סעדייה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תנ"ן זמין
מונה הדפסה 14

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	לוטפי פראח			ירושלים	חלימה אל סעדייה (1)		02-6281065	02-6281065	lutfi.farrah@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים - צור באהר - רח' חלימה אל סעדייה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רבאח עוקה	8094202	פרטי	ירושלים	סולטן סולימאן	1	02-6281065		shuruq_office@yahoo.com
	מודד	תופיק גבארה	991		ירושלים	(1)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים - בית חנינה.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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 מגורים חדש בן ארבע קומות (4 יח"ד) מעל קומת חניה תת קרקעית בשכונת צור באהר בירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניין, כאמור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.441

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+4		יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר לפי תכנית מאושרת מספר 2302 א'	477.28		+287.28	190	מ"ר	מגורים (מ"ר)

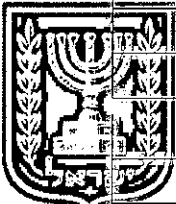
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	2
קו בנין תחתית ות קרקעי	מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	380	86.17
מעבר ציבורי להולכי רגל	61	13.83
סה"כ	441	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	379.82	86.13
שביל	61.14	13.86
סה"כ	440.96	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה תדפסה 14

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. תכנון זמין מונה תדפסה 14</p> <p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	
חשמל	ב
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	
תקשורת	ג
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. שטחי הבנייה המירבים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
פסולת בניין	ה
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.</p>	
קולטי שמש על הגג	ו
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ז
<p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן,</p>	



תכנון זמין
מונה תדפסה 14

4.1	מגורים ב'
	<p>מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4) תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה ובחזית הבניין.</p> <p>5) תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח שביל גישה.</p> <p>6) תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד מבחינת החניה.</p> <p>7) אישור מתקני האשפה בהתאם לדרישת אגף תברואה בעיריית ירושלים לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>8) הסדרת תכנית רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בהתאם להנחיית הרשות לכבאות והצלה מחוז ירושלים.</p> <p>9) הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לאישור הרשות לכבאות והצלה מחוז ירושלים.</p> <p>10) אישור תכנית פיתוח וסלילת דרכים הגובלים בקו החכול ע"י מחלקות אגף שפ"ע (אחזקה, מונוה, תדפסה 14 תכנון זמין</p> <p>11) ערבות בנקאית ואבני דרך לביצוע פיתוח ושיקום השטחים הציבוריים, יימסרו לאגף שפ"ע כתנאי להיתר הבניה.</p> <p>12) תכנון רחבה בשטח המשותף בסמוך לכניסות ליח"ד לצורך התניידות בכסא גלגלים, לאישור המחלקה לנגישות</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) על בקשה להיתר כאמור, יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החודש של המבנה.</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 14



תכנון זמין
מונה תדפסה 14



תכנון זמין
מונה תדפסה 14

4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שביל כהגדרתו בחוק התכנון והבניה 1965,
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>- שטח המיועד למעבר ציבורי להולכי רגל יועבר על שם העירייה.</p> <p>- השטח הצבוע בצבע ירוק עם קווים אדומים נוטים בתשריט הוא מעבר ציבורי להולכי רגל עם זיקת הנאה למעבר ברכב וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לירושלים ותכנית מס' 8497 תנ"ן זמין שינוי בתוואי דרך מאושרת.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על יד מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>



תנ"ן זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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



תכנית מס' 101-0334664
שם התכנית: בניין מגורים חדש בשכונת צור באהר ירושלים
מס' הדפסה: 14

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3 (2)	3 (2)	1	4	12 (1)	10.52	4	33.49	212.5	807.48	226.8	0	103.4	477.28	380	1	מגורים ב'



תכנית מס' 101-0334664
שם התכנית: בניין מגורים חדש בשכונת צור באהר ירושלים
מס' הדפסה: 14

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעד
קדמי	אחורי			
(2) 3	(2) 3	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה זה הוא גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 699.20 . מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עלייה לגג בלבד..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן טופס 4	ביצוע בפועל של פיתוח הדרכים הגובלים בקרקע הכחול של הפרויקט.

7.2 מימוש התכנית

כ- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הידפסר 14



תכנון זמין
מונה הידפסר 14



תכנון זמין
מונה הידפסר 14