

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0111419

הריסת בניין קיים לשם הקמת בניין מגורים חדש, צור באהר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מנהל המבחן - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה הממוזגת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.7.18 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה הממוזגת



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

התכנית מציעה הריסת בניין קיים הבנוי ללא היתרים והקמת בניין חדש למגורים במקומו. סה"כ מוצע בתכנית הקמת 12 יח"ד. התכנית מפרישה שטח ציבורי פתוח כהשלמה למגרש כדור רגל קיים, שטח זה הוא חלק ממגרש כדור הרגל הקיים אך הבעלות עליו היא פרטית. אחוזי הבנייה המירביים המבוקשים מעל הקרקע כ 160%.

ב. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בחלקה בשכונת צור באהר. החלקה מיועדת עפ"י התכנית 2302א המאושרת לאיזור מגורים 5 מיוחד. החלקה נשוא התכנית נמצאת בגוש 30797 לא מוסדר.

ג. בנייה קיימת בפועל

על השטח קיים היום בניין מדנת 1994, בניין זה קיים ללא היתרים ומוצע כולו להריסה על מנת לבנות בניין מודרני, תקני הכולל חנייה תת קרקעית.

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגישי התכנית הוא אחד מבעלי עניין בקרקע וזאת עפ"י תצהירים ותשריט הוכחת הבעלות המצורפים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הריסת בניין קיים לשם הקמת בניין מגורים חדש, צור

באהר

101-0111419

1.023 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223185 קואורדינאטה X

626410 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום באזור הדרום מזרחי בשכונת צור באהר ע"י מגרש כדורגל השכונתי.

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			

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30797	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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 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 את הוראות תכנית המתאר 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מוהנד עומר			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוהנד עומר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		20/12/2017	מוהנד עומר	20/12/2017	נספח בנוי מחייב לעניין: גובה, מס' קומות וקווי בניין	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	01/02/2018	מוחמד עמרו	01/03/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/02/2018	מוהנד עומר	08/02/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אחמד עפאנה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 72248.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		אהס עפאנה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	
אחר		אחמד עפאנה			ירושלים	(2)		02-6286130	02-6286130	
אחר		מועאד עפאנה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	
אחר		עודי עפאנה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית כדי ללמד על זכויותיהם בקרקע.

(1) כתובת: ת.ד. 72248.

(2) כתובת: ת.ד. 72248.

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	מוהנד עומר	106439		טייבה	(1)		02-6286130	02-6286130	mohand.omar@gmail.com

תכנית מס': 101-0111419 - שם התכנית: הריסת בניין קיים לשם הקמת בניין מגורים חדש, צור באהר

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	(3)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: תד. 4049 טייבה.

(2) כתובת: כביש ראשי-יבית חנינה.

(3) כתובת: תד. 27226 - ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש במקומו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג' ושצ"פ.
- ב. קביעת מספר יחיד מירבי.
- ג. קביעת מספר הקומות.
- ד. קביעת סך השטחים בתכנית.
- ה. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
- ו. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ט. קביעת הוראות בדבר הריסה.
- י. קביעת הוראות בדבר עצים להעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



אחוזים	מ"ר	יעוד
92.38	946	אזור מגורים 5 מיוחד
7.62	78	דרך מאושרת
100	1,024	סה"כ

מצב מוצע

תכנון זמין
הצעה: 13

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.62	78.03	דרך מאושרת
77.40	792.29	מגורים ג'
14.97	153.27	שטח ציבורי פתוח
100	1,023.59	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. תכנון זמין מונה הדפסה 13
ב	קווי בנין
	1. קווי הבניין הנם עפ"י המסומן בתשריט. 2. קו הבניין התת קרקעי הנו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ג	חניה
	מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מסי' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.
ד	סטיה ניכרת
	1. מספר הקומות וגובה הבניינים המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.
ה	קולטי שמש על הגג
	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ו	הנחיות מיוחדות
	מרפסות: 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 3. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". 4. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.
ז	הוראות פיתוח
	גובה הגדרות בחלרה לא יעלה על 1.2 מ'.
ח	הריסות ופינויים
	הבניין/ חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.
ט	שרותי כבאות
	א. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכניות מפורטת לצורך קביעת סידור כבאות לבניין עצמו, והם חלק בלתי נפרד מהתנאים למתן היתר בניה. ב. תנאים למתן טופס אכלוס: ג. עם גמר המבנה שבנדון ולפני אכלוס/ תפעול המבנה, יש לזמן את נציגי הרשות לכבאות והצלה

<p>מגורים ג'</p>	<p>4.1</p>
<p>לערוך ביקורת על מנת לוודא כי בוצעו אמצעי הבטיחות וסידורי הכבאות שבגוף התכנית ושביצועם המלא והמחלט מהווה תנאי לאישור המבנה מטעמינו.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>גינון, נטיעות, ספסלים, פינות משחק, שבילים, אלמנטים להצללה, ריהוט רחוב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתואי הכביש המוצע. ב. השטח המיועד לדרך יועבר על שם עיריית ירושלים. ג. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	<p>א</p>
<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניין/ חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								צידי- ימני	צידי- שמאלי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(4)	1	4 (3)	13.52 (2)	15.2	12	45 (1)	237	1873	486		171	1096	792	1	מגורים ג'



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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
120	(4)	(4)	1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.
- (3) מספר הקומות המרבי הינו 4 קומות בכל חתך מעל הקרקע כמצוין בנספח בנוי.
- (4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
הדפסה 13

6.1	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.2	עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את עבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.3	חלוקה ו/ או רישום	1. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין
6.5	גמישות להיתר	יותר שינוי בגובה הבינוי הכולל, של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה- 00.0
6.6	ניהול מי נגר	יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.7	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.8	חומרי חפירה ומילוי	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38	המבנה יבנה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הגשת נספח וסקר עצים מעודכן לאישור מחלקת שפ"ע.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת התברואה.</p> <p>7. הגשת תכנית פיתוח שתכלול את חלק הדרך הסטטוטורית שבתחום התכנית ואת הכניסה אל החניה המוצעת לאישור אגף תוש"ה.</p> <p>8. הגשת תכנון חניה מפורט בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המסומן להריסה וזאת ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ, כביש ומדרכה לאישור מחלקת אחזקה בעיריית ירושלים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7. ביצוע התכנית			
7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	מונה הדפסה
1	הבניה תיבנה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים	
2	טופס אכלוס	<p>1. הריסת הבנוי הקיים וביצוע בפועל של תכנית הפיתוח לחלק הדרך הסטטוטורית שבתחום התכנית ואת הכניסה אל החניה המוצעת.</p> <p>2. תנאי לקבלת טופס אכלוס נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>3. ביצוע פיתוח שצ"פ, כביש ומדרכה.</p> <p>4. ביצוע סידורי כבאות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7.2 מימוש התכנית	
	זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה