

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0709857

הגדלת זכויות למגרש בשכונת 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 :

27/12/2020

להפקיד את התכנית

09/09/2021

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

1. התכנית מציעה שיוני יעוד הקרקע לאזור מגורים ב' לשם הגדלת אחוזי בניה.
2. התכנית מציעה הקמת בניין מגורים חדש.
3. המגרש פנוי מכל בניה.
4. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|---|--|----------------------------|
| הגדלת זכויות למגרש בשכונת צור באהר, ירושלים | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| | מספר התכנית | 101-0709857 |
| 0.551 דונם | שטח התכנית | 1.2 |
| 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

221868 קואורדינאטה X

626973 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אל משהאד סמטה 1, 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 | | | |

שכונה אל משהאד סמטה 1, צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30790 | 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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | 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 המתאר 2303/א. | החלפה | 2302 / א |
| 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 מספר 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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 שאר הנושאים הינם מנחים בלבד. | 09: 10 01/08/2021 | איהאב זין | 01/08/2021 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | מצב מאושר | 15: 38 16/01/2020 | זיד מוסטפה | 16/01/2020 | 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 | ופאא סייאג | | | ירושלים | (1) | | | | sondos_199 2soso@hotmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צור באהר, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|-----------------------------|
| בעלים | | ופאא סייאג | | | ירושלים | (1) | | | | sondos_1992soso@hotmail.com |

(1) כתובת: צור באהר, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|---|---------|-----------|-----|------------|-----|---------------------|
| | עורך ראשי | חאזם יונס | 41091 | אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן | ירושלים | אל אצמאעי | 2 | 02-5021270 | | Aldar.art@gmail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--|-------|------------|---------------|---|---------|------|-----|-------------|------------|-------------------------|
| 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@g mail.com |
| מהנדס גיאודיטי | מודד | זיד מוסטפה | 1423 | | ירושלים | (2) | | 052-8696248 | | musa3m@hot mail.com |

(1) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: בית חנינא, ירושלים.



מנהל תכנון ודפוס



מנהל תכנון ודפוס 9

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.



| מונח | הגדרת מונח |
|----------------|---|
| הוועדה המחוזית | הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים |
| הוועדה המקומית | הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים |

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 בשטח לשם הקמת בניין חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת שטחי הבניה המירביים.
3. קביעת מספר הקומות המירבי.
4. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי.
5. קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת.
6. קביעת הוראות בגין בינוי, גדרות ומדרגות להריסה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

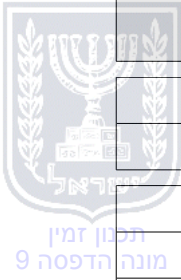
| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ב' | 1 |
| להריסה | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

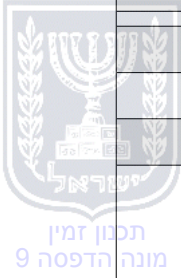
| מצב מאושר | | |
|----------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 5 מיוחד | 550.75 | 100 |
| סה"כ | 550.75 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 550.75 | 100 |
| סה"כ | 550.75 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ב' | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים | |
| הוראות | 4.1.2 |
| הוראות בניוי | א |
| <p>1. גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב, לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב.</p> <p>2. גובה הגדרות בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ', והן ייבנו בדרוג ככל שיידרש, ובמרחקי נטיעה זה מזה.</p> | |
| חניה | ב |
| החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה . | |
| גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה | ג |
| הגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח. | |
| סטיה ניכרת | ד |
| <p>1. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 להוראות הינו מרבי וכל הגדלה תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> | |
| עיצוב אדריכלי | ה |
| הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. | |
| קווי בנין | ו |
| <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> | |
| קולטי שמש על הגג | ז |
| <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> | |
| גמישות להיתר | ח |
| יותר שינוי של עד 0.7 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי. | |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"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 | | | | | | סה"כ שטחי בניה | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| (3) | | 2 | 2 | 6.24 | 4 | (1) 45 | 147 | 811 | 205 | 188.87 | 78.04 | 339 | 550.75 | 1 | מגורים | מגורים ב' | |



צידדי-תכנון זמין
שמאלית-הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|-------|---------|--------|-----------|
| | קדמי | אחורי | | | |
| 40 (4) | 3 (3) | 3 (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 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 מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80% משטח התכנית.
- (2) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 721.68. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד ובכפוף לסעיף גמישות.
- (3) לפי המסומן בתשריט.
- (4) 10 מ"ר לכל יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 לקבלת טופס 4 יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. |
| 6.4 | תנאים למתן היתרי בניה | <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור שירותי כבאות. 5. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ואישורה. 6. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה קבלת אישור תושבי"ה. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף תברואה. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת חלק הגדר המסומן בתשריט ובנספח הבינוי להריסה. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------|--|
| 1 | שלבי בניה | הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים |
| 2 | איכלוס | <ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע 2. שיקום תשתיות המדרכה והכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9