

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0856302

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שלושה בניינים חדשים, בשכונת צור באהר



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 :

08/11/2021

לאשר את התוכנית

13/12/2021

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת צור באהר.
2. התכנית המאושרת היא תכנית 2302 א', המאפשרת אחוזי בניה עד 50% משטח המגרש נטו.
3. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה לשם הקמת שלושה בניינים חדשים בהתאם לתכנית האב.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד" בתכנית 2302 א'.
2. מטרת התכנית העיקרית היא הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות.
3. עפ"י תכנית האב של השכונה, ניתן להגדיל את זכויות הבניה ל-110% שטחים מרביים.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. קיים היום בפועל שלושה בניינים, מתוכם שני בניינים מסומנים להריסה, במטרה להציע תכנון שראוי לאישור אשר עומד בכל הקרטריונים התכנוניים המקובלים.
2. הבניה הקיימת בפועל נבנתה ללא היתר, כאשר הבניין האמצעי מיועד להכשרה.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעל הקרקע:

1. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שלושה בניינים חדשים,
בשכונת צור באהר

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0856302

מספר התכנית

1.355 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

223130 קואורדינאטה X

626624 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' ד'את אל נטאקין, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ד'את אל נטאקין		

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30793	לא מוסדר	חלק	2	
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 4



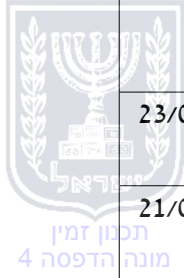
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 את תכנית 2302/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 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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין: גובה המבנה ומספר הקומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד.	08: 26 06/12/2020	איהאב זין	06/12/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	14: 21 18/07/2021	מחמוד מחאמיד	18/07/2021	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	אברהם עטון			ירושלים	(1)				sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	אסמאעיל עטון			ירושלים	(1)				sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	סעיד עטון			ירושלים	(1)				sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	עלי עטון			ירושלים	(1)				sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צור באהר.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
אדריכלות	מתכנן	איהאב זין	36720	משרד אלדאר אדריכלים	ירושלים	(1)		02-5021270		aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר (2)		02-6718565		tophand@zahav.net.il

(1) כתובת: רחוב אל אצמעי, שכונת שועפט, ירושלים..

(2) כתובת: צור באהר.



משרד
תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 4



משרד
תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 שני בניינים קיימים לשם הקמת שני בניינים חדשים במקומם והכשרת מבנה שלישי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת מספר הקומות המירבי.
5. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי.
6. קביעת שטחי הבניה המירביים .
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת הוראות בגין בניה להריסה.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות לדרך מאושרת
11. קביעת הוראות הפקעה



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מאושרת	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	236.92	17.49
מגורים 5 מיוחד	1,117.89	82.51
סה"כ	1,354.81	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	236.92	17.49
מגורים ב'	1,117.89	82.51
סה"כ	1,354.8	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיתות האחרות לא יעלה על כסוף זמין מונה הדפסה 4
ב	חניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .
ג	הריסות ופינויים 1. הבניין/ חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.
ד	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2. מס' הקומות בתכנית זו הינו מרבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	קווי בנין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי/תשריט 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ז	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
ח	תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפי"ע.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.

4.2 דרך מאושרת	4.2
<p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הבניינים, חלק המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, וייהרסו כתנאי למתן היתר בנייה או לעת ביצוע הדרך המאושרת, המוקדם מביניהם.</p>	ב



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי					
(3)	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	(2)	8.94	10	(1) 45	163.4	1828.53	598.85	201.65	1028.03	1117.89	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מנה הדפסה 4



תכנון זמין
מנה הדפסה 4

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (3)			
100		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 החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) גובה רצפת הגג יהיה 12.36 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 650.54. מעל גובה זה יותרו חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (3) לפי המסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>
6.2	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. 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>
6.3	<p>ניהול מי נגר</p> <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>
6.4	<p>פסולת בניין</p> <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>
6.5	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכאלי 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 להיתר בניה הוא הגשה תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לדרכים הגובלים למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 7. תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. 8. המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית יהרסו כתנאי למתן היתר בנייה או לעת ביצוע הדרך המאושרת, המוקדם מבניהם.

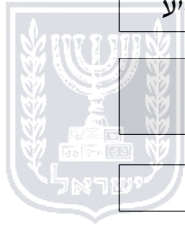
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל בניין תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום פרסום ההחלטה לעניין הפקדת התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4