

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0901421

הקמת מבנה חדש 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 :

04/07/2021

להפקיד את התכנית

12/06/2022

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, רח' אל לתון, סמטה 4.
2. התוכנית מציעה הקמת בניין חדש עבור 2 יח"ד וקומת קרקע מסחרית.

רקע תכנוני לתכנית:
המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד בתכנית 2302א', אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 50% משטח המגרש נטו.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:
מידובר במגרש ריק ללא בניין.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת מבנה חדש בשכונת צור באהר

שם התכנית ומספר התכנית

101-0901421

מספר התכנית



0.335 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית 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

קואורדינאטה X 222111

קואורדינאטה Y 626346

1.5.2 תיאור מקום שכונת צור באהר, רח' אל לתון, סמטה 4.**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
30795	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

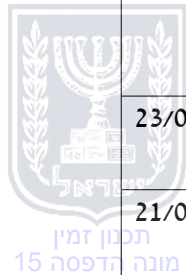
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
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 ומספר קומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד	14: 04 30/03/2022	איהאב זין	30/03/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	14: 20 15/03/2022	חליל משהדאוי	15/03/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
	אחר	אחמד אבו טיר			ירושלים	(1)				sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת צור באהר, רח' אל לתון, סמטה 4..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	אל אצמאעי) (1	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
אדריכל	הנדסאי	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	(2)	10	02-5021270	02-5021270	aldat.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	(3)				husseun1967@gmail.com

(1) כתובת : בית חנינה.

(2) כתובת : אל אצמעי 1, שועפאט, ירושלים.

(3) כתובת : ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הקמת מבנה חדש למגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי למגורים וחזית מסחרית.
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 למתן היתר בנייה.
9. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 לכריתה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

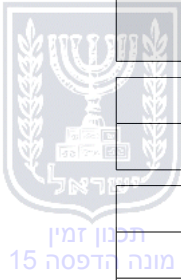
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	334.7	100
סה"כ	334.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	334.7	100
סה"כ	334.7	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. חזית מסחרית בקומת הקרקע</p> <p>3. מעבר וחניית כלי רכב באמצעות זיקת הנאה למעבר רכב</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. הגדרות הפונים אל המגרשים הסמוכים ייבנו בדירוג כך שגובה גדר לא יעלה על 3 מ'.</p>
ב	חניה
	<p>1. תחום התכנית המסומן בזיקת הנאה למעבר רכב, ישמש את בעלי המגרשים מצפון, בין היתר לחנייה.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p>
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	הגדרות המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, תהרס בעת התחלת הבניה בשטח.
ד	סטיה ניכרת
	<p>1. מספר קומות המצויין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	קווי בנין
	<p>1. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטח הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע החניה והמחסנים.</p>
ז	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ח	זיקת הנאה
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה כלי רכב יהיה ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר עם זיקת הנאה לכלי רכב לצורך חניית כלי רכב וכמענה לחניה קיימת בחלק הצפוני של תחם התכנית, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1	מגורים ב'
	<p>ג. החניה בתחום זיקת ההנאה תכלול רצועת מדרכה, שרוחבה ייקבע בתיאום עם אגף תושי"ה</p>
ט	<p>מסחר הוראות למסחר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר התקנת שימושי חזית מסחרית בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב. 2. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 1980. 3. גובה קומת מסחר לא יעלה על 5.25 מ' ברוטו. 4. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות, איכות אויר, פסולת ומיחזור, בהתאם להוראות מחלקת איכות סביבה



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	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					שרות	שרות	עיקרי										
(5)	(5)	(5)	2	4	(4) 11.44	5.98	2	(3) 45	330.5	1104	(2) 715.44	104.68	(1) 263.49	334.7	1	מגורים ומסחר	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
20	(5)	1	מגורים ומסחר	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) השטח כולל את שטחי החזית המסחרית (89 מ"ר).

(2) 101.58 מ"ר מתוך 715.44 מ"ר המצוינים כשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת הינם מעל לכניסה הקובעת אולם הם ממוקמים מתחת לקרקע בשל הבדלי טופוגרפיה, ולפיכך לא מחושבים במניין אחווי הבנייה המירביים..

(3) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.

(4) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 639.00. מעל גובה זה יותר בנית מעקה תקני וחדר יציאה לגג בלבד..

(5) לפי המסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מגוונים 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 למתן היתרי איכלוס	<p>תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1: 200, 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 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. ה. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד המחלקות הבאות בעירייה: שירותי כבאות, אגף תושי"ה ואגף התברואה. ו. הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש לאישור אגף תושי"ה, לרבות החניה בתחום זיקת ההנאה לרכב באגף הצפוני. ז. תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לענייו השימושים במסחר.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15