

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/09/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

15/09/2022

תכנית מס' 101-0938324

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת בניה וחזית מסחרית ברח' אל מדינה אל מונוורה, שכ' צור באהר

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית עוסקת בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד לפי תכנית 2302 א המאושרת. בתחום התכנית קיים בניין בן 2 קומות שנבנה בהיתר. התכנית מציעה תוספת בניה מעל המבנה הקיים, ובניית אגף חדש בחלק המזרחי של המגרש. התכנית מציעה חזית מסחרית בת קומה אחת בזיקה אל רחוב אל מדינה אל מונאורה.

מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת בניה וחזית מסחרית ברח' אל מדינה אל מונורה, שכ' צור באהר</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>שם התכנית ומספר התכנית</p>	<p>1.1</p>
<p>101-0938324</p>	<p>מספר התכנית</p>		
<p>0.876 דונם</p>		<p>שטח התכנית</p>	<p>1.2</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>סיווג התכנית</p>	<p>1.4</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>		
<p>לי"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי  
ירושלים  
קואורדינאטה X  
222575  
קואורדינאטה Y  
627425

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרחית שכל צור באהר, רח' אלמדינה אל מונורה.

### 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	אלמדינה אלמונארה		

שכונה צור באהר.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30786	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 16



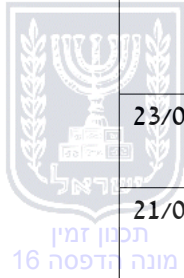
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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 מס' 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 מס' 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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 53 07/09/2022	מחמד אבו גנאם	07/09/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	דווח	12: 52 03/08/2022	אדיר אלוויס	12/10/2021	13	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מפת מדידה	12: 50 03/08/2022	אדיר אלוויס	12/10/2021	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		19: 29 10/08/2022	אחמד דוויק	10/08/2022	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

**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	דרויש עטון			ירושלים	אלמדינה אלמונארה				mohaattoun 0@gmail.co m
	פרטי	מחמד עטון			ירושלים	אלמדינה אלמונארה				mohaattoun 0@gmail.co m
	פרטי	מחמוד עטון			ירושלים	אלמדינה אלמונארה				mohaattoun 0@gmail.co m
	פרטי	עלא עטון (1)			ירושלים	אלמדינה אלמונארה				mohaattoun 0@gmail.co m

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית...

**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	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
	אגרונים	אדיר אלוויס			חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir- nof.il
מודד	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	בית חנינא החדשה (1)				spectra.sur@ gmail.com
	יועץ תחבורה	אסמעחל יונס	122533		ירושלים	דרך שועפאט				yunistahbura @yahoo.com

(1) כתובת : בית חנינה סינר, הדרך הראשית.



משרד  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



משרד  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

תוספת קומות ואגף חדש למגורים ומסחר ברח' אל מדינה אל מונורה, שכל צור באהר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ומסחר ולשביל עם זיקת הנאה לרכב.
2. קביעת מס' הקומות.
3. קביעת מס' יח"ד.
4. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
6. קביעת קווי בנין חדשים.
7. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ו או לשימור.
8. קביעת הוראות בינוי, פיתוח
9. תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות בגין קומת מסחר.
12. קביעת הוראות הפקעה
13. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רכב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שביל	2	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	1
מגורים ומסחר	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1
		זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	2
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
		מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
		מבנה להריסה	שביל	2
		קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	866	100
סה"כ	866	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	707.32	80.75
שביל	168.64	19.25
סה"כ	875.96	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

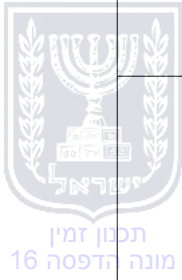


תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שביל</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> דרך גישה למגרש.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b> השטחים המיועדים לשביל, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.
ב	<b>זיקת הנאה</b> א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב יהיה ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> 1.מגורים 2.מסחר (במפלס 693.70 בלבד, ובזיקה אל הרחוב)
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1.גובה גדרות בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלו על 1.2 מ'. 2. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.0 מ' וייבנו בדירוג ובמרחקי נטיעות ככל שיידרש
ב	<b>חניה</b> 1.מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.. 2. ככל שפתרון החנייה יתבסס על מעלית חניה, הוא יתואם עם אגף תושי"ה כתנאי למתן היתר בניה.
ג	<b>סטיה ניכרת</b> א.מספר הקומות המצויין במסמכי התכנית הינו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת . ב.קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
ד	<b>קווי בנין</b> 1.קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2.קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע

4.2	מגורים ומסחר
	3. קו בניין עילי הנו עבור מרפסות עיליות קיימות בחזית.
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.                      ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
ז	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. תותר התקנת קומת מסחר בזיקה אל הרחוב, במפלס 3.90 במבנה הקיים, ובמפלס 3.20 באגף החדש</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידדי-תכנון זמין שמאלי הדפסה 16	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.8 (2)	8.5	6	45 (1)	175	1293	455	35	111	632	707	1	1	מגורים ומסחר
								42	298			31	(5) 267	707	1	1	מסחר



תכנון זמין  
שמאלי הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
60	(4)	(4)	1	1	מגורים	מסחר ומסחר
			1	1	מסחר	מסחר ומסחר

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%..
- (2) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 689.80 מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג..
- (3) מספר הקומות המצוין בטבלה מתייחס למבנה החדש באגף המזרחי. בבניין הקיים מספר הקומות נותר ללא שינוי (3 קומות, כולל השלמות הקומה העליונה)..
- (4) לפי המסומן בתשריט..
- (5) מתוכם 126 מ"ר שטח של מחסנים למסחר..

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח -1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ייתרו 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 וחלוקים).
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. סימון בתשריט עצים לשימור: אסורה עקירתם או פגיעה בהם חפירה/ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ג. סימון בתשריט עצים להעתקה: - יועתקו להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ובתאום עם אגף שפ"ע.
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>6.6</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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. 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 תהינה 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 הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, מעלית החניה ככל שתידרש, הסדרי הכניסה והיציאה אל כל מקומות החניה והסדרי תמרוור, לאישור אגף תוש"ה. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לשימור, העתקה ונטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.

<b>6.6</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה.
<b>6.7</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
<b>6.8</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	המבנה, חלקי המבנה והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפי"ע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16