

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0913988

הקמת בנין חדש למגורים ומסחר, שכ' צור באהר



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/11/2022

לאשר את התוכנית

28/12/2022

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

התכנית עוסקת במגרש בשכונת צור באהר בירושלים.
מטרת התכנית היא הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש למגורים ולמסחר.
המסחר יהיה בזיקה אל הרחוב.
מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	101-0913988
שטח התכנית	0.867 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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

222463 קואורדינאטה X

627541 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכ' צור באהר, רח' אלמדינה אלמונארה

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 13



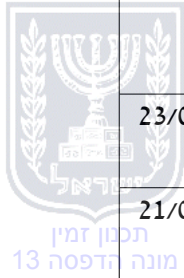
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 א2302	החלפה	א /2302
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 10 25/07/2022	מחמד אבוו זניד	25/07/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה ותנועה	15: 20 25/07/2022	סלאח מרזיק	25/07/2022		1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		14: 10 19/05/2021	מחמד אבוו זניד	01/12/2020		1: 500	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	אחמד אברהים עפאנה		ירושלים	ירושלים	(1)		02-5380306		ahmad3fana_abrahem1956@yahoo.com

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. כתובת: ירושלים, שכל צור באהר, רח' עבד אלעזיז.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		ירושלים	אל ח'נסה		054-6773965		daoud_mashni@yahoo.com
מודד	מודד	נזאר אבו רג'ב	1168	ירושלים	ירושלים	דרך צור באהר (1)		02-6711431		hussien1967@gmail.com
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	שרגאי זלמן) (2		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010@gmail.com
מהנדס דרכים	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	36423333		ירושלים	(3)		050-7517552		eng.salah.marzeeq@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, דרך צור באהר.

(2) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת, רח שרגאי זלמן, ת.ד. 80678.

(3) כתובת: ירושלים, רח' אל פרסאן 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הקמת מבנה חדש למגורים ומסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד ליעוד מגורים ומסחר.
2. קביעת קווי בניין.
3. הגדלת שטחי הבניה המירבים בתחום התכנית.
4. קביעת מספר יחידות הדור.
5. קביעת מס' הקומות.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות להריסה.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
10. קביעת הוראות לחזית מסחרית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	1
		להריסה	דרך מאושרת	2
		להריסה	מגורים ומסחר	1
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
		מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	779.81	89.94
דרך מאושרת	87.22	10.06
סה"כ	867.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	87.22	10.06
מגורים ומסחר	779.81	89.94
סה"כ	867.03	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	זרכים
	א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
ב	הריסות ופינויים
	הבניין וחלקי הבינוי המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות בכל תא שטח בו מסומנת הריסה.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר ג. משרדים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. גובה הגדר בחזית הפונה אל הרחוב אל מדינה אל מונאוורה לא יעלה על 1.2 מטר ממפלס הרחוב ובהתאם להנחיות מרחביות של עיריית ירושלים. 2. גובה קירות תמך בכיוונים האחרים לא יעלה על 3מ'. וככל שיידרש, ייבנה בדירוג ובמרחקי נטיעה זה מזה.
ב	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	סטיה ניכרת
	א. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת . ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	קווי בנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

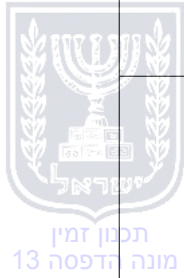


תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מגורים ומסחר	4.2
<p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>	ו
<p>מסחר</p> <p>1. שימושי מסחר בקומת הקרקע ובקומה א, ובזיקה לרחוב אל מדינה אל מונאוורה.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>	ז



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	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת														
				מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי								
							60	280	2184	1248	76	(1) 860	780	1	1	מסחר	מגורים ומסחר	
						10.25	8	45	200.5	1564	624	144	716	780	1	1	מגורים	מגורים ומסחר
(5)	(5)	(5)	3	6	(4) 21.58	10.25	8	(3) 60	(2) 480.5	3748	1872	220	1576	780	1	1	>סך הכל<	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
		1	1	מסחר	מגורים ומסחר
		1	1	מגורים	מגורים ומסחר
80	(5)	1	1	<סך הכל>	מגורים ומסחר

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) היקף השטחים המרבי המצוין בטבלה עבור שימוש מסחר כולל מסחר ומשרדים בקומת הקרקע ובקומה א..
- (2) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 230%.
- (3) תכסית קומת מסחר וקומת משרדים לא תעלה על 60%. תכסית תת קרקעי לא תעלה על 80%..
- (4) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 687.20. מעל מפלס זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני בלבד..
- (5) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>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.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א.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.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>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).</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א.לעת מתן היתר הבניה יבוצע תיאום עם פקיד היערות ועם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים בתכנית. ב.העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר</p>
6.5	פסולת בניין
	<p>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.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1.נטיעה והעתקת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
6.7	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 בקני"מ 1:100, 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. ד.תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: המחלקה למדיניות התכנון, אגף תושיה- מחלקת הדרכים, שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חברת חשמל. ה.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים וכן העתקת עצים בוגרים עם פקיד היערות ועם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. ו.תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון הדרך בגבולות שייקבעו על ידי אגף תושייה, לאישור האגף.</p>

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	6.7
ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושי"ה. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם פקיד היערות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.8 הפקות לצרכי ציבור	6.8
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפי"ע. 3. העתקת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפי"ע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13