

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1051879

הקמת בנין חדש ברח' חלימה אל סעדייה, שכ' 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 :
22/05/2022
להפקיד את התכנית
27/03/2023

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 ברחוב חלימה אל סעדייה על החלקה חלה תכנית מאושרת מספר 2302א ומייעדת את החלקה לאזור מגורים 5 ואחוזי הבניה 50%. מטרת התכנית היא בנית בנין חדש ליצירת יחיד. בשטח המגרש לא קיים מבנה מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בנין חדש ברח' חלימה אל סעדייה,שכ' צור באהר

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

101-1051879

מספר התכנית

0.766 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית**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
 קואורדינאטה X 222995
 קואורדינאטה Y 626890

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכ' צור בהר, רח' חלימה אל סעדייה

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	חלימה אל סעדייה		

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	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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 הוראות תכנית המתאר 2302.א.	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 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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		16: 01 09/01/2023	מחמד אבוו זניד	09/01/2023		1: 100	מנחה	בינוי
לא		19: 20 24/01/2022	מחמד אבוו זניד	07/12/2021		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
	אחר	אמין נמר (1)		ירושלים	ירושלים	חלימה אל סעדייה		02-5380601	02-5380306	amen_nem er214@yaho o.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הרשום הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: ירושלים, שכל צור באהר, רח' חלימה אל סעדייה.

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
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		ירושלים	בית חנינא (1) החדשה		054-6773965	02-5380601	daoud_mashn i@yahoo.co m
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	גבעת התחמושת) (2		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010 @gmail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	גבעת התחמושת) (3				morad1976@ gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, שכל שועפאט, רח' אל ח'ינסה.

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

(3) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בנין מגורים חדש, שכל צור באהר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד ודרך מאושרת לאזור מגורים ב' ודרך מאושרת.
2. קביעת קווי בניין חדשים לבניה .
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
4. קביעת מס' יחידות הדזור.
5. קביעת מס' הקומות .
6. קביעת הוראות בניוי.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה .
8. קביעת הוראות לדרך מאושרת
9. קביעת הוראות הפקעה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	613.15	80.02
דרך מאושרת	153.14	19.99
סה"כ	766.29	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	153.15	19.99
מגורים ב'	613.15	80.01
סה"כ	766.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים בתא שטח 1 ב. תא שטח 2 גינון, פינת ישיבה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ, ובחזיתות האחרות גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' ובדירוג שיאפשר נטיעות ופיתוח נופי.
ב	גגות א. יותר גג שטוח בלבד. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ג	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ד	סטיה ניכרת א. מס' הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, כל צמצום המרחק בינם ובין גבולות תא השטח יחשב כסטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ו	קווי בנין 1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ז	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח	זיקת הנאה א. תא שטח 2 המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי יגונן באופן שיאפשר מעבר ופינות ישיבה. ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.2.2
<p>זרכים</p> <p>א</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</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						
(4)	2	3	9.36 (3)	11.42	7	45 (2)	225.93	1385 (1)	640	80	135	460	613	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
שמאלית הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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				
70	(4)	(4)	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 110%.
- (2) התכסית מתייחסת לתא שטח 1, ובהתאם לכך, תכסית תת קרקעי לא תעלה על 80% משטח תא שטח 1.
- (3) הגובה המצוין בטבלה הינו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 670.60. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	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.
6.2 ניהול מי נגר	ייותרו 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).
6.3 פסולת בניין	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.
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	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) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה 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 להליך האישור יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, ובנוגע לפיתוח, לגינון ולנטיעות בתא שטח 2. ה. תנאי להליך האישור יהיה תיאום עם מחלקת תברואה. ו. תנאי להליך האישור יהיה תיאום עם רשות החשמל. ז. תנאי להליך האישור יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת לאישור אגף תושייה בגבולות שיקבעו על ידי האגף, וכן תיאום בנוגע לחניה במגרש.
6.5 הפקעות לצרכי ציבור	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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס אכלוס	1. תנאי לאכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לפחות בתחום המגרש בתאום עם אגף שפייע. 2.פיתוח, נטיעות וגינון בתא שטח 2 בתיאום עם אגף שפייע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8