

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1053677

הריסת בנין והקמת בנין חדש בשכ' צור באהר-ירושלים.



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 :  
18/06/2023

לאשר את התוכנית  
26/07/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
12/06/2022

להפקיד את התכנית  
30/03/2023

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 הממוקם בשכונת צור באהר .  
בתחום התכנית קיים בניין בן קומה 1 והוא מיועד להריסה.  
התכנית המאושרת היא א2302  
התכנית מציעה :  
הגדלת זכויות בנייה עבור שימושי מגורים ומסחר.  
הגדלת מספר יחיד .  
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בנין והקמת בנין חדש בשכ' צור באהר-ירושלים.

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-1053677

מספר התכנית

0.462 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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

222625 קואורדינאטה X

626519 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת צור באהר רח' אל מראבטין-ירושלים

### 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	קיסאן		

שכונה צור באהר-ירושלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30796	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 12



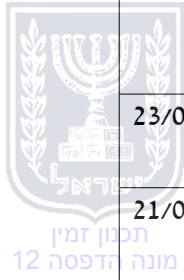
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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 2302 / א.	החלפה	א / 2302
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות 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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 33 23/03/2023	עבדאלרחמאן חמאדה	23/03/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		22: 33 23/03/2023	עבדאלרחמאן חמאדה	05/03/2022	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



**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	דבש חליל			ירושלים	דרך צור באהר				mosasalman 123@gmail. com

**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	מחמד אבו גנאם	74623	אבו גנאם	ירושלים	א טור		02-6591022		abuganam201 5@gmail.co m
	הנדסאי	עבדאלרחמאן חמאדה	51939	איתקאן שירותי הנדסה	ירושלים	בית צפפה				itqan.arc@g mail.com
	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	דרך בגין				morad1976@ gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 בנין והקמת בנין חדש בשכ' צור באהר-ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג' עם חזית מסחרית.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי.
4. הגדלת גובה בנייה ומספר הקומות המירבי.
5. קביעת קווי בניין המירביים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות הריסה.
8. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
10. קביעת הוראות לשביל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
שביל	100	בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	100
		זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	100
		חזית מסחרית	מגורים ג'	1
		חזית מסחרית	שביל	100
		מבנה להריסה	מגורים ג'	1
		מבנה להריסה	שביל	100
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר		אזור מגורים 5 מיוחד
93.46	431.73		
6.54	30.22		מעבר ציבורי להולכי רגל
100	461.95	סה"כ	

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		מגורים ג'
93.46	431.73		
6.54	30.22		שביל
100	461.94	סה"כ	

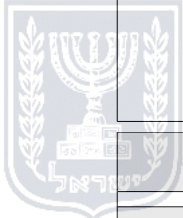


תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. מגורים 2. מסחר בקומת הקרקע בלבד ובזיקה אל הרחוב.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> הוראות בינוי 1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. 2. גובה הגדרות בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ', וכל שיידרש הם ייבנו בדירוג ובמרחקי נטיעה זה מזה.
ב	<b>חניה</b> 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התק ועל פי מידות תקניות.
ג	<b>הריסות ופינויים</b> הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
ד	<b>סטיה ניכרת</b> א. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטייה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	<b>קווי בנין</b> 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ז	<b>קולטי שמש על הגג</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח	<b>מסחר</b> חזית מסחרית

<b>מגורים ג'</b>	<b>4.1</b>
<p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.                  2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980</p>	
<b>שביל</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>1. מעבר ולהולכי רגל, לרבות אפשרות ריצוף                  2. פיתוח נופי, גינון ונטיעות                  3. ריהוט רחוב, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>זרכים</b>                  1. בשטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכוסיים, יותר מעבר להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי.</p>	א
<p><b>הריסות ופינויים</b>                  סימון מהתשריט: <b>מבנה להריסה</b>                  הריסה הגדר המסומנת בתא שטח בייעוד זה בתשריט מיועדת להריסה</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% 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 מוחלט	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי						
(3)	(3)	1	3	(2) 14.1	6.96	3	45	150	(1) 647	345	0	43	229	431.7	1	מגורים	ג'
(3)	(3)	1	3				45	67.2	290	88	0	10	192	431.7	1	מסחר	ג'
(3)	(3)	1	3	(2) 14.1	6.96	3	45	217.2	(1) 937	433	0	53	421	431.7	1	<סך הכל>	ג'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
30	(3)	(3)	1	מגורים	ג' מגורים
	(3)	(3)	1	מסחר	ג' מגורים
30	(3)	(3)	1	<סך הכל>	ג' מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 30 מ"ר שטח מרפסות..

(2) גובה רצפת הגג יהיה 14.1 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 694.70 . מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד.

(3) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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>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 25% 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>בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות העירוני.</p>
6.5	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970..</p>
6.6	תנאים בהליך הרישוי	<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 בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע להעתקה ולנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.          ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תוש"ה.          ו. תיאום עם מחלקת תברואה.</p>
6.7	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	<p>הבניין והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר.</p>

<b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
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.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תעודת גמר	העתקה ונטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12