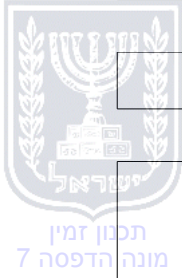


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1049626

הקמת מבנה חדש, רח' אבן חנבל סמ' 1 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:

25/12/2022

להפקיד את התכנית

22/08/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית עוסקת במגרש בשכונת צור באהר, רח' אבן חנבל, סמטה 1.
2. מדובר במגרש ריק מבינוי.
3. התוכנית מציעה הקמת בניין מגורים חדש.

במצב התכנוני הקיים אחוזי הבניה המותרים לפי התכנית המאושרת הם 50% משטח המגרש נטו.

מגישי התכנית הינם בעלי העניין בקרקע



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

222192 קואורדינאטה X

626983 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' אבן חנבל סמ' 1 בשכונת צור באהר

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	אחמד אבן חנבל סמ 1		

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30788	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

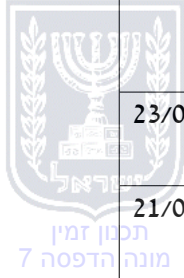
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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		08: 30 24/07/2023	איהאב זין	24/07/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	09: 23 19/04/2022	מוראד מחיסן	19/04/2022	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	עלא עמירה (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	שחאדה עמירה (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת צור באהר.

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	חאזם יונס		אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
ה.אדריכלו ת ובניין	הנדסאי	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	(1)	10	02-5021270	02-5021270	aldat.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(2)		052-2457448		morad1976@gmail.com

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

(2) כתובת: ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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, סה"כ 4 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי למגורים.
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

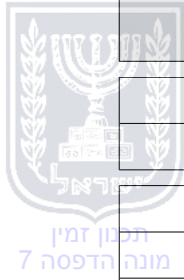
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	372.74	100
סה"כ	372.74	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	372.74	100
סה"כ	372.74	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על גובה של 3 מ', וייבנו בדירוג ככל שיידרש, ובמרווחים שיאפשרו גינון ונטיעת עצים בוגרים.</p> <p>2. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p>	
חניה	ב
<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
הגדרות המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, ייהרסו בעת התחלת הבניה בשטח.	
סטיה ניכרת	ד
<p>1. מספר קומות המצויין בטבלה 5 הינו מרבי וכל תוספת קומות 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>	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
קווי בנין	ו
<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.</p>	
קולטי שמש על הגג	ז
<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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 12.48	4	(2) 45	206	(1) 768	318	118	292	372.74	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מנה הדפסה 7



תכנון זמין
מנה הדפסה 7

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים	1	40

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 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) כולל 40 מ"ר מרפסות.
- (2) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 722.54. מעל גובה זה יותר בנית מעקה וחדר יציאה לגג.
- (4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').</p>
6.2	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בניין 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>1. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. 2. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע מעבר הגישה האמור.</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. ז. תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף תושי"ה לתכנית הפיתוח למעבר הגישה אל תחום התכנית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס	<p>1. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע מעבר הגישה האמור.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7