

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0770974

הקמת בניין חדש למגורים 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 :

21/06/2020

להפקיד את התכנית

25/05/2021

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

מיקום:

החלקה נמצאת בשכונת צור באהר, רחוב אל סולטאן סמטה 1.

שטח התכנית : 932 מ"ר

מצב קיים :

מס' תכנית מאושרת שחלה על שטח החלקה הינו 2302 א' המייעד את שטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד
המאפשר אחוזי בנייה עד 50% משטח המגרש .

לא קיימת כל בנייה בשטח התכנית .

מטרת התכנית :

הגדלת אחוזי הבנייה עד 110% מירבי, לא כוללים שטח חניה תת קרקעית , לשם יצירת בניין חדש למגורים
והסדרת שביל גישה לרכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש למגורים בשכ' צור באהר - ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0770974

1.2 שטח התכנית 0.932 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת והפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

221665 קואורדינאטה X

626850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל סולטאן סמטה 1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		חאן אלסולטאן	ירושלים

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30790	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 10



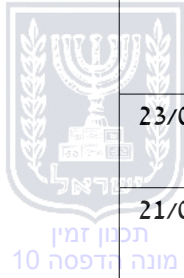
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 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 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			סחר קוואסמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סחר קוואסמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	20: 15 19/01/2020	סאמי עלמי	19/01/2020		1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 01 17/08/2019	סאמי עלמי	17/08/2019		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	עטאף אבו טיר			ירושלים	חאן אלסולטאן (1)	1	052-8887572		abt.attaf@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל סולטאן סמטה 1, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		עטאף אבו טיר			ירושלים	חאן אלסולטאן (1)	1	052-8887572		abt.attaf@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו בלבד.

(1) כתובת: רח' אל סולטאן סמטה 1, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סחר קוואסמי	79772	אדריכל	ירושלים	עלי"ר (1)	10	02-6711331	02-6711331	sami.handasa@gmail.com
	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	מוניר חסן) (2)	24	02-5321440	02-5321440	morad1976@gmail.com
	הנדסאי	סאמי עלמי	36791	ה.אדריכלות	ירושלים	עלי"ר (1)	10	02-6711331	02-6711331	sami.handasa@gmail.com

(1) כתובת: רח' גבל מוכבר, 10 - ירושלים.

(2) כתובת: רח' מוניר חסן 24 - ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים .
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

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 בניין חדש למגורים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' ולשביל עם זיקת הנאה לרכב.
- 2- קביעת שטחי בנייה .
- 3- קביעת מס' הקומות .
- 4- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 5- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/לשימור .
- 6- קביעת הוראות בגין שביל עם זיקת הנאה למעבר כל רכב.
- 7- קביעת קווי בניין חדשים.
- 8- קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שביל	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	101
קו בנין עילי	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	932	100
סה"כ	932	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	755.45	81.08
שביל	176.34	18.92
סה"כ	931.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



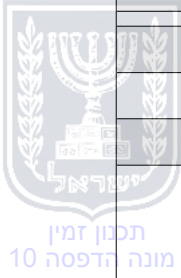
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה גובה הגדר בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'
ב	חניה תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר הבניה.
ג	סטיה ניכרת 1- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2- מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
ה	קווי בנין 1- קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. 2- קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	1- שביל עם זיקת הנאה למעבר רכב. 2- שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	זרכים סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.



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	
								מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
3	3	3	12.24 (1)	9	8	45	153	1161.65	330	96	735.65	756	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
80	קדמי 3	1	1	מגורים	מגורים ב'

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 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רצפת הגג יהיה 12.24 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 699.00. מעל מפלס זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	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>
6.2	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1- כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2- העצים המסומנים בתשריט לשימור יושמרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 3- העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 4- באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p>
6.3	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>על פי חוק העתיקות, תשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.4	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 3- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 וכיוב' תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4- הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי מידות תקניות. 5- תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, ובנוגע לפיתוח השביל עם זיקת ההנאה. 6- תיאום עם כבאות אש. 7- תיאום עם אגף תברואה.</p>

6.5 תנאים למתן היתרי בניה
8- הגשת תכנון פיזי מפורט עבור דרך הגישה וזיקת ההנאה בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. 9- תיאום עם אגף תושי"ה בנוגע לגבולות ביצוע דרכי הגישה.



6.6 זיקת הנאה
1- השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קווים לסירוגין הוא שטח שביל עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. 2- שטח זה יפותח כשביל להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

6.7 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	אכלוס	נטיעה והעתקת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונם.

7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה

