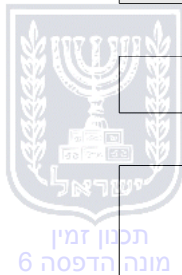


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0837625

הקמת בניין חדש למגורים 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 :

05/11/2020

להפקיד את התכנית

04/07/2021

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

1. התכנית עוסקת במגרש בשכונת צור באהר.

2. שטח החלקה הוא 753 מ"ר.

3. על החלקה הנ"ל חלה תכנית מספר א2302 המאושרת. יעוד הקרקע לפי התכנית הנ"ל הוא אזור מגורים 5 מיוחד.

4. תכנית זו מציעה :-

א. הגדלת זכויות בנייה בשטח החלקה עד 110% מעל מפלס הקרקע והגדלת מספר יח"ד ומספר הקומות.

ב. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.

ג. קווי בניין בהתאם למוצע בתשריט.

5. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

101-0837625 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.753 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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 223045
 קואורדינאטה Y 626931

1.5.2 תיאור מקום

רחוב חלימה אל סעדייה בשכונת צור באהר - 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	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 6



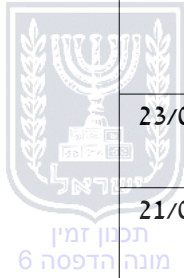
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 את הוראות תכנית א2302	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 את 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			פהים עיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהים עיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בנייה מירבי ומספר קומות	11: 15 21/04/2021	פהים עיד	21/04/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מאושר	11: 16 21/04/2021	פהים עיד	21/04/2021		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	איה קואסמי בדראן			ירושלים	חלימה אל סעדייה (1)		054-3161543	02-5400977	ayakwasme y@yahoo.c om

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..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	פהים עיד	40049	אבו ליל להנדסה ואדריכלות	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	02-5400977	officeabuleil @yahoo.com
	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים שרותי הנדסה ומידיות	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בשכונת צור באהר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת קווי בניין מירביים .
3. קביעת שטחי בנייה המירביים בתחום התכנית .
4. קביעת מספר קומות מירבי.
5. קביעת מספר יחידות הדיור.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

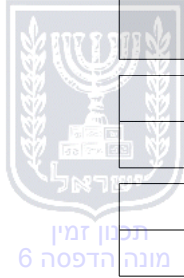
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	753	100
סה"כ	753	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	752.85	100
סה"כ	752.85	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
הוראות בינוי	
1. גובה הגדרות בחזית המגרש הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' 2. גובה הגדרות באגפים האחרים לא יעלה על 3 מ', ויבוצע בדירוג ככל שיידרש, ובמרחקי נטיעה זה מזה.	
קווי בנין	ב
1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.	
חניה	ג
מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
סטיה ניכרת	ד
א. מספר הקומות המרבי יהיה כמצוין בטבלה 5 וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה נכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
קולטי שמש על הגג	ו
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
איכות הסביבה	ז
התכנית חלה באתר טבע עירוני : גאיות דרגה. לתכנית הוכן סקר טבע עירוני מקדמי. על פי ממצאי הסקר ובחינת התכנית מבקשת המחלקה להטמיע בהוראות התכנית את ההנחיות הבאות: 1. טיפול במינים פולשים טרם תחילת העבודות, במהלכן ולאחר סיום העבודות ואת הנחיות מהנדס העיר למניעת יצירת בתי גידול פוטנציאלים לשפני סלע. 2. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. 3. התאורה תהיה ממוקדת לאזורים הנדרשים ולא תאיר את השטחים הטבעיים תאורת Full	



מגורים ב'	4.1
<p>Cutoff. יש לצמצם עד למינימום אפשרי של זליגת האור מהמרחב העירוני הבנוי לשטחים הפתוחים.</p> <p>4. כל פחי האשפה בתחום התכנית לרבות בשלב העבודות יהיו פחים חסיני נבירה.</p> <p>5. הבנייה תבוצע על פי עקרונות בניה משמרת מים לרבות תכנון אזורי השהייה רבים כגון טרסות ובמיקום גבוה ככל הניתן, ניצול מי הנגר בשצ"פים, אמצעים לשבירת אנרגיה למניעת סחיפה ומניעת סחף קרקע.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח עיקרי (מ"ר) בנוסף לשטח מרפסות-	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
										עיקרי					שרות
50	3 (6)	3	3	4 (5)	23.66 (4)	5	43 (3)	110 (2)	248 (1)	581	753	1	מגורים ב'	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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 107 מי עבור לחניה מעל הקרקע.

(2) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע לא יעל 110% (עיקרי+שירות)..

(3) תכסית הבנייה התת-קרקעית לא תעלה על 80%.

(4) זהו גובה רצפת הגג באגף הדרום מערבי מעל מפלס 0.00 שהוא 647.60. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני בלבד. גובה רצפת הגג באגף הצפון מזרחי הוא 13.52 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 647.60..

(5) 4 קומות בכל חתך.

(6) .

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	ניהול מי נגר	<p>א. 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>
6.3	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>
6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס	<p>תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
6.5	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 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ה. תנאי למתן היתר בניה תיאום ואישור התכנית עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	הבנייה תבוצע בהניף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6