

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0916171

הקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית 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 :

04/07/2021

להפקיד את התכנית

09/01/2022

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

תיאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :
התכנית נמצאת בשכונת צור באהר בתחום התכנית המאושרת 2302א על שטח בסך 531 מ"ר, המייעדת את החלקה לאזור מגורים 5.
בתחום התכנית קיים מבנה המיועד להריסה .
התכנית מציעה הקמת בניין חדש למגורים ג' עם חזית מסחרית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית בשכ' צור באהר-ירושלים

מספר התכנית 101-0916171

1.2 שטח התכנית 0.531 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 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

222700 קואורדינאטה X

626500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכ' 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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|-------|---------|
| | | קיסאן | ירושלים |

שכונה רחוב קיסאן פינת סמטה 4 בשכ' 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 9



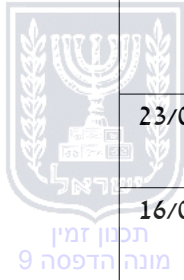
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית 62. | החלפה | 62 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166/ב |
| 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

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------------|-------------------|------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | אילן אפרת | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | אילן אפרת | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 100 | 1 | 14/11/2021 | עבד אלרחמאן חמאדה | 19: 30 14/11/2021 | מחייב לעניין גובה ומס. קומות | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 05/11/2020 | עבד אלרחמאן חמאדה | 10: 13 05/11/2020 | | לא |

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 | חביב דבש | | | ירושלים | דרך צור באהר (1) | | | | itqan.arc@g mail.com |
| | פרטי | יחיא דבש | | | ירושלים | דרך צור באהר (1) | | | | itqan.arc@g mail.com |

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 |
|----------------|-----------|-------------------|---------------|-----------------------|---------|-----------------|-----|-------|-----|--------------------------|
| | עורך ראשי | אילן אפרת | 8176 | איתקאן שירות הנדסה | ירושלים | בית צפפה | | | | itqan.arc@g mail.com |
| | הנדסאי | עבד אלרחמאן חמאדה | 51939 | איתקאן שירות הנדסה | ירושלים | בית צפפה | | | | itqan.arc@g mail.com |
| | מודד | מתמד מחאמיד | 882 | | ירושלים | דרך צור באהר | | | | tophand@zah av.net.il |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 עם חזית מסחרית בשכ' צור באהר-ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג' עם חזית מסחרית.
- קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
- הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי.
- הגדלת גובה בנייה ומספר הקומות המירבי.
- קביעת קווי בניין המירביים.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

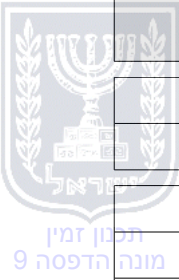
| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ג' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------|----------------|
| חזית מסחרית | מגורים ג' | 1 |
| מבנה להריסה | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 5 מיוחד | 531.13 | 100 |
| סה"כ | 531.13 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ג' | 531.13 | 100 |
| סה"כ | 531.13 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים מגורים ומסחר. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי הוראות בינוי 1. גובה הגדרות בחזית המגרש הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. 2. גובה קירות התמך בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ככל שיידרש ובמרחקי נטיעה זה מזה. |
| ב | חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. |
| ג | סטיה ניכרת א. המספר קומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. |
| ד | עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. |
| ה | קווי בנין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע |
| ו | קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. |
| ז | מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית 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. |



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 כללי | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| (4) | (4) | 1 | 4 | (3) 14.1 | 11.3 | 6 | 45 | (1) 898 | 424 | 0 | 84 | 330 | 531 | 1 | מגורים | ג' | |
| | | | | | | | 58.94 | 313 | 143 | 0 | 43 | 127 | 531 | 1 | מסחר | ג' | |
| (4) | (4) | 1 | 4 | (3) 14.1 | 11.3 | 6 | 45 |) 227.94 (2) | 1211 | 567 | 0 | 127 | 457 | 531 | 1 | <סך הכל> | ג' |



צידדי-תכנון זמין
שמאלית-הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

| מ"ר (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|-----------|---------------|-------|---------|----------|-----------|
| | קדמי | אחורי | | | |
| 60 | (4) | (4) | 1 | מגורים | ג' מגורים |
| | | | 1 | מסחר | ג' מגורים |
| 60 | (4) | (4) | 1 | <סך הכל> | ג' מגורים |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 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) כולל 60 מ"ר שטחי מרפסות.
- (2) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) גובה רצפת הגג יהיה 14.1 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 681.5. מעל מפלס זה יותרו חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (4) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 | הפקעות ו/או רישום | <p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</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 | 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> |
| 6.5 | 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. תיאום עם אגף תברואה ה. תיאום עם רשות כבאות ו. תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים. ז. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התק ועל פי מידות תקניות לאישור אגף תוש"ה. ח. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. ט. תנאי להיתר בנייה הוא תיאום עם חברת החשמל.</p> |
| 6.6 | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה | <p>הבניין והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי ללמתן תוקף.</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------|--|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים. |
| 2 | טופס אכלוס | נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפייע.. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.

