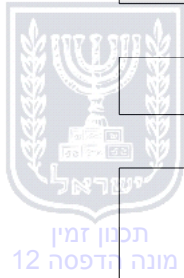


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0425751

הקמת מבנה מגורים ומבנה ציבור בשכונת צור באהר ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

-מדובר במגרש בשכונת המגורים צור באהר שגודלו כ- 1.28 דונם (בגוש 30786, לא מוסדר) חלקה 1.
-חל על החלקה תכנית מאושרת מס' 2302 א' המיעדת החלקה לאזור מגורים 5 מיוחד.

התכנית מציעה:

1. הקמת בניין מגורים חדש ומבנה רווחה.
2. שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ושטח למוסדות ציבור.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**
 הקמת מבנה מגורים ומבנה ציבור בשכונת צור באהר
 ירושלים

101-0425751 **מספר התכנית**

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
 1.280 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות **האם מכילה הוראות**
 של תכנית מפורטת **של תכנית מפורטת**
 כן

ועדת התכנון המוסמכת **ועדת התכנון המוסמכת**
 להפקיד את התכנית **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 **האם כוללת הוראות**
 לענין תכנון תלת מימדי **לענין תכנון תלת מימדי**
 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222600 קואורדינאטה X

627525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השטח נמצא בשכונת המגורים צור באהר באזור ביר אלזחלוק

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	ביר אלזחלוק		

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30786	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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/09/1999	26	4802	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 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 מבטלת הוראות תכנית המתאר 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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				באסם עליאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		באסם עליאן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	24/06/2018	באסם עליאן	24/06/2018	מחייב לגבי גובה, מספר הקומות וקווי בניין	לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 250	1	24/06/2018	מחמד עמרו	24/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/02/2017	באסם עליאן	01/03/2017	מצב מאושר	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
חברה לבניין והשקעות	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חברת אלתעמיר לבניין והשקעות בע"מ	ירושלים	שמעון הצדיק	18	02-5725151		sma.decor@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חברה לבניין והשקעות			חברת אלתעמיר לבניין והשקעות בע"מ	ירושלים	שמעון הצדיק	18	02-5725151		sma.decor@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	עורך ראשי	באסם עליאן	74547	משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	6	077-2031290		bma@netvision.net.il
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	יועץ	מחמד עמרו	2939877		ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463	1532-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: בית חנינה ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הקמת בניין חדש למגורים לשם יצירת 19 יח"ד ומבנה רווחה בשכונת צור באהר-ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ומבנים ומסדות ציבור.
- 2.2.2 קביעת בינוי להקמת בניין חדש למגורים ולשטח ציבורי עבור מבנה רווחה בקומת הקרקע.
- 2.2.3 קביעת הוראות עבור שטח לצרכי ציבור בקומת הקרקע וקביעת הוראות להקמתו.
- 2.2.4 קביעת הוראות עבור זיקת הנאה.
- 2.2.5 קביעת שטחי בניה למגורים.
- 2.2.6 קביעת שטחי בניה מרביים עבור מבנה רווחה.
- 2.2.7 קביעת השימושים בשטח למגורים ומבנה רווחה.
- 2.2.8 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.9 קביעת מס' יח"ד.
- 2.2.10 קביעת מס' הקומות.
- 2.2.11 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.12 קביעת הוראות למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,280	אזור מגורים 5
100	1,280	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,280.03	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,280.03	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מבנה רווחה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות לשם יצירת 19 יח"ד חדשות, ושטח לצרכי ציבור עבור מבנה רווחה בקומת הקרקע במפלס +0.00, כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ב. הכניסה לשטח ציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, ותבוטח נגישות נכים.</p> <p>ג. שטח הבניה המירבי לשימוש הציבורי לא יפחת מ-127 מ"ר.</p> <p>ד. השטח הציבורי כאמור יבנה במלואו ובשלומות לרבות מעטפת הבניה הכללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין. ה. תכנון השטח הציבורי כאמור, והקמתו יהא בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנות המקובלים בעיריית ירושלים. ולסטנדרט בניה לא יפחת מסטנדרט הבניה של פיו יבנה שאר הבניין.</p> <p>ו. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא לבניין, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>ז. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף מסבר 5 להלן.</p> <p>ח. תכסית הבניה העילית לא תעלה על 45% משטח הקרקע, למעט התכסית התת קרקעית לקומת החניה לא תעלה על 80%.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>
ג	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה .</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי מידות תקניות.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>5. יש לתכנן מקומות חניה גם עבור מבנה רווחה.</p> <p>6. כניסה לחניה מכביש סטטורי.</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי (נספח מס'1) בצבע חום ובסמל משולש ירוק ומצוי בקומת הקרקע במפלס 0.00 והיקפו 127 מ"ר הינו שטח ציבורי אשר ישמש כמבנה רווחה בלבד.</p> <p>2. השטח הזה גם מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן.</p> <p>3. לא יותר שינוי שימוש בשטח זה וסטיה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מספר קומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה.</p> <p>ד. מספר יח"ד הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. שלבי ביצוע התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <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>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 השלמת הקמת השטח הציבורי להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה תיאום גודל ומיקום מתקני אשפה עם אגף תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תאום התכנון עם מחלקת כיבוי אש בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תאום התכנון עם מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. 8.תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p>
יב	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לרכב הוא מעבר להולכי רגל ורכב. תותר זכות מעבר לרכב שירות ולרכבי תושבי הבתים המשרתים על ידי מעברים אלו.</p>
יג	<p>עתיקות 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>
יד	<p>חומרי חפירה ומילוי בתכניות הכוללות חפירה תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
								127			12	115		1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(4)		2	4	(3)	15	19	(2) 45	324 (1)	4149	1969	431	221	1528	1280	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								4276	1969	431	233	1643		1	סך הכל >	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
190	(4)	(4)	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
			1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
			1	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע הם 180%.

(2) תכסית תתקרקעית 80%.

(3) גובה רצפת הגג יהיה 12 מ', 7.60 מ' ו 4.60 מ', בהתאמה לפי מיקומם המסומן בנספח הבינוי, מעל מפלס 0.00 שהוא 667.60, מעל גובה זה יותרו בנית מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד..

(4) כמסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ג.השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובקפוף לכל דין.

6.3 ניהול מי נגר

ייותרו 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).

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להיתר בניה	תיאום תכנון השטח הציבורי עם אגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.
3	תנאי למתן טופס אכלוס	1.השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים. 2.נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש תכנית זו 10 שנים מיום אישורה