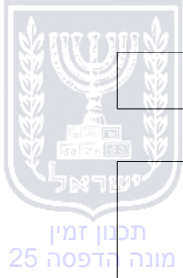


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0634048

הגדלת אחוזה בנייה, שכונת 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

התכנית עוסקת במגרש בשכונת צור באחר בירושלים. בתחום התוכנית קיימים שני מבנים בשני תאי שטח, שנבנו על פי היתרי בניה 2016/700 ו 2006/633.1 מטרת התכנית היא תוספת אגפים ותוספת קומות, לצורך הוספת יחידות דיור. התכנית מסדירה דרך גישה לתחומה, שתאפשר בהמשך גם הנגשה עתידית של ואדי סביחה בדרום-מזרח. מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בנייה, שכונת צור באהר, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0634048	מספר התכנית	
2.701 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222675

קואורדינאטה Y 627500

1.5.2 תיאור מקום

רח' אבו עוביידה, צור באהר, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

צור באהר, ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30786	לא מוסדר	חלק		999

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 25



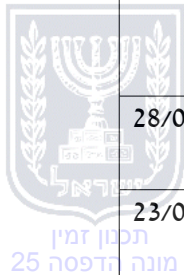
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
28/06/2012		4990	6439	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית 12917.	החלפה	12917
23/09/1999		26	4802	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית 2302 /א.	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 הוראות תוכנית מתאר 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			מיגל אסתרקינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיגל אסתרקינד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 47 19/05/2022	עלי חוואמדה	19/05/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		14: 07 13/09/2022	עלי חוואמדה	13/09/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 18 07/09/2022	סלאח מרזיק	14/07/2022	1	1: 250	מנחה	דרכים וחניות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	סאלח דוויאת			ירושלים	צור באהר				
	פרטי	עיסא דוויאת (1)			ירושלים			02-6274003		
	פרטי	תאהר דוויאת (1)			ירושלים			02-6274003		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 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
	עורך ראשי	מיגל אסתרקינד	77817	פרטי	ירושלים	עבד אל חמיד שומאן	7	02-6274003		colors48@hotmail.com
	אדריכל	עלי חוואמדה	14475257		ירושלים	עבד אל חמיד שומאן	7	02-6274003		colors48@hotmail.com
מודד	מודד	חליל משתדאי	1196		ירושלים	בית חנינא החדשה		050-5899642		abumalkservi@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	36423333	פרטי	ירושלים	אלפרדוס	8			eng.salah.marzeeq@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הגדלת אחוזי בנייה והסדרת דרך, במגרש בשכונת צור באהר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד, שצ"פ ונוף פתוח לאזורי מגורים ב' ודרך מוצעת.
2. קביעת שטחי בניה מרבים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין מירביים.
4. קביעת מספר יחידות הדיור המירביים.
5. קביעת מספר הקומות המירביים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות לדרך מוצעת.
9. קביעת הוראות הפקעה.
10. קביעת הערות הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2,1
דרך מוצעת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	2,1
קו בנין עילי	מגורים ב'	2,1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מוצעת	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	166.43	6.16
מגורים 5 מיוחד	1,637.5	60.62
נוף פתוח	826.6	30.60
שטח ציבורי פתוח	70.71	2.62
סה"כ	2,701.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,381.01	51.14
מגורים ב'	1,319.55	48.86
סה"כ	2,700.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>1. גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה. גובה קירות התמך לכיוון המגרשים השכנים לא יעלה על 3 מ', וככל והפרשי הגבהים בין המגרשים יהיה גדול יותר, קירות התמך ייבנו בדירוג שיאפשר נטיעות ופיתוח נופי.</p> <p>2. שטחי החצרות שאינם חלק מתכנית קומת החניה ישמשו לחלחול מי נגר, לנטיעות עצים בוגרים ולגינון.</p>
ב	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	סטיה ניכרת
	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות המפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית הינו מרבי, וכל תוספת קומות תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ה	קווי בנין
	<p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בניין עילי הינו עבור מרפסות.</p>
ו	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים יועתקו אל גג בניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש וכדומה.</p> <p>3. תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבניין.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.

4.2	דרך מוצעת
	<p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון פיתוח נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>ג. תכנון פיזי מפורט של הדרך יכלול את קירות התמך מצד השצ"פ.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים הריסות ופינויים</p> <p>1. חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי לתחילת העבודות בכל תא שטח מגורים יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בחזיתו.</p>



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי							שרות
(3)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (2)	6	198	1438.6	580		98.6	700	726	1	1	מגורים	ב'
(3)	(3)	(3)	1	3	12 (4)	5	193	1146.3	474.3		100	552	592.91	1	2	מגורים	ב'



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

מ"ר	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי				
60		(3)	1	1	מגורים	מגורים ב'
50		(3)	1	2	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80% משטח תא השטח..
- (2) גובה רצפת הגג בבניין ב תא שטח מס' 1 הוא 9.00 מעל מפלס 0.00 שהוא 668.00, מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) גובה רצפת הגג בבניין א בתא שטח מס' 2 הוא 12.00 מעל מפלס 0.00 שהוא 657.00, מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר	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').
6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות לתקן ישראלי ת"י 413.
6.3	בדיקות ארכאולוגיות	ע"פ 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.
6.4	פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס	1. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הדרך בפועל. 2. תנאי לאכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפע.
6.6	תנאים בהליך הרישוי	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך מוצעת לאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים. 5. תנאי למתן היתר בנייה בכל תא שטח יהיה אישור אגף תושייה לפתרון החנייה בתא השטח. 6. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנון הסדרי תנועה כולל תכנון קירות תמך מצד השצ"פ, לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי בעיריית ירושלים. 7. תנאי למתן היתר בנייה בכל תא שטח יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתא השטח. 8. תנאי למתן היתר בנייה בכל תא שטח יהיה תיאום עם כבאות אש.

תנאים בהליך הרישוי

6.6

9). תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח יהיה תיאום עם אגף תברואה.

הפקעות לצרכי ציבור

6.7

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

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס	נטיעת לפחות 3 עצים בוגרים בכל תא שטח מגורים לשביעות רצון אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה

