

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1006311

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 :

19/02/2023

לאשר את התוכנית

30/04/2023



תאריך 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

מטרת התכנית הקמת בניין חדש למגורים בשכ' צור באהר-ירושלים. המגרש ממוקם בשכונת בשכ' צור באהר. התכנית מציעה הגדלת זכויות בנייה, וכן זיקת הנאה זמנית למעבר רכב בתוואי כביש קיים, שתוחלף בזיקת הנאה למעבר רגלי עם ביצועה בפועל של הצומת הסמוכה. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



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

הקמת בניין חדש למגורים בשכ' צור באהר-ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1006311

מספר התכנית

0.607 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221736 קואורדינאטה X

627002 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלקאדי אלפאדל-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
		אל-קאדי אל-פאדל	ירושלים

שכונה צור באהר-ירושלים.

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2302 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תוכנית 2302 / א.	4802	26		23/09/1999
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תוכנית 62.	687	1586		16/07/1959
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו	4847	2432		30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 39 29/11/2022	עבד אלרחמאן חמאדה	29/11/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 04 03/11/2021	עבד אלרחמאן חמאדה	03/11/2021	1	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	יוסף דוויאת			ירושלים	דרך צור באהר				ubrasalman 123@gmail. com

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	אילן אפרת	51939	איתקאן שירותי הנדסה	ירושלים	בית צפפה		02-6591022		itqan.arc@g mail.com
	מודד	נזאר אבו רגב	1168	אפאק שירות הנדסה	ירושלים	דרך צור באהר				afaq- survey@bara k.net.il
	הנדסאי	עבד אלרחמאן חמאדה	1310	איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	בית צפפה				itqan.arc@g mail.com

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 בשכ' צור באהר-ירושלים, והסדרת כביש קיים באמצעות זיקת הנאה זמנית למעבר רכב, שתהפוך למעבר רגלי עם ביצוע הצומת הסמוכה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחדואיזור מגורים א לאיזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי.
4. הגדלת גובה בנייה ומספר הקומות המירבי.
5. קביעת קווי בניין המירביים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רכב ולמעבר רגלי.



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

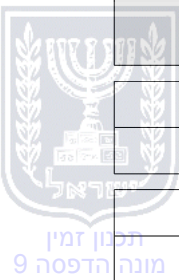
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

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

3.2 טבלת שטחים

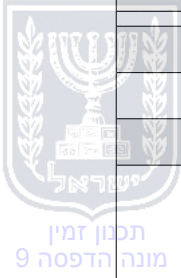
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	108.75	17.89
מגורים א	499	82.11
סה"כ	607.75	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	607.25	100
סה"כ	607.25	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה הגדרות בחזית החלקה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>2. גובה גדרות וקירות תומך בגבולות הפונים למגרשים מצרניים לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע דירוג במרווחי הפרדה שיאפשרו נטיעת עצים לשתילת צמחים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. ככל והצומת בצפון מערב לתחום התכנית תבוצע בפועל, זיקת ההנאה תשמש למעבר רגלי בלבד והכניסה לחניה תתבצע מכיוון הדרך המאושרת הגובלת בתכנית.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר קומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו למעבר כלי רכב ויהיה ללא מגבלה כלשהי להבטחת האמור לעיל, וככל והקרקע תוסדר, תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. ככל והצומת הסמוכה בתחום הדרך המאושרת מצפון מערב תבוצע בפועל, תבוטל זיקת הנאה למעבר רכב ותהפוך לזיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח</p>



מגורים ב'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)		1	4	(2)	6	(1) 45	200	1212	485	0	84	583	607	1	מגורים	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין
שמאלית-הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

מ"ר	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
60	(3)	(3)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית הבנייה בתת הקרקע לא תעלה על 80% משטח התכנית..
- (2) גובה רצפת הגג יהיה 12.8 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 0.722. מעל גובה זה יותרו חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (3) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



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	ניהול מי נגר	<p>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).</p>
6.3	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970..</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר. 6. תנאי להיתר בניה יהיה הוא הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תוש"ה, לרבות תיאום חלופת גישה לחניה מכיוון הדרך המאושרת, זאת ככל והצומת הסמוכה בצפון מערב תבוצע בפועל, ולרבות בחינת גישה מוסדרת לכל המגרשים הנסמכים על הכביש הקיים בתחום התכנית. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. 8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה

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 העצים בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה.

