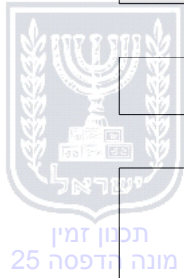


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0308742**

**שינוי הוראות בינוי למימוש זכויות הבניה המאושרות בתכנית 13513**



**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

1. התכנית מהווה במהותה שינוי קווי בניין שבתכנית 13513 המאושרת לתא שטח 701, והגדרת זיקת הנאה לציבור של דרך הצפונית לאותו תא שטח (חלק מתא שטח 001 בתכנית 13513; יעוד מגורים ב; תא שטח 101 בתכנית זו).

2. התכנית שומרת על סך זכויות הבנייה המוגדרים בתכנית 13513, לשני תאי השטח (001 ו-701 בתכנית 13513).

3. מטרת התכנית היא שמכחה תתאפשר השגת היתר בנייה לתכנון מבנה, תוך ניצול סך זכויות הבניה בתא השטח 701, שתנאי השטח הקיצוניים בו הינם מגבילים.



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**

שינוי הוראות בינוי למימוש זכויות הבניה המאושרות

שם התכנית

שם התכנית

1.1

בתכנית 13513

ומספר התכנית

101-0308742

מספר התכנית

0.731 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

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף  
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223125 קואורדינאטה X

626325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בתחום מזרח ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30797	לא מוסדר	חלק	999	995

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
13513	701,1

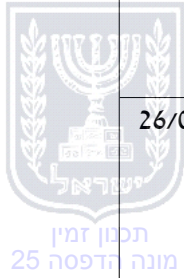
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2012	2290	6368	תכנית זו משנה את תכנית מספר 13513 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 13513, שאינם מהנושאים המפורטים כשינוי מהוראותיה בתכנית זו, ממשיכים לחול.	שינוי	13513
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עידן שיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עידן שיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	19/11/2017	ראובן אלסטר	19/11/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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	מוחמד פואקה			ירושלים	(1)		02-6275742	02-6275691	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צור באהר ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד פואקה			ירושלים	(1)		02-6275742	02-6275691	

(1) כתובת: צור באהר ירושלים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד פואקה			ירושלים	(1)		02-6275742	02-6275691	
בעלים		מוחמד פואקה			ירושלים	(1)		02-6275742	02-6275691	

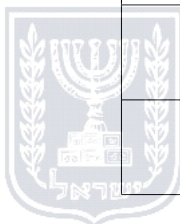
(1) כתובת: צור באהר ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עידן שיין			הרצליה	צמרות	4	0545261614		idanschein@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים ) (1	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת: צור באהר ירושלים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



**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**

שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 13513 ללא שינוי בסך שטחי הבניה המאושרים בה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

- שינוי קווי בניין מאושרים בתא שטח 701.
- הגדלת מספר יח"ד מרביות בתא שטח 701 מ-5 יח"ד ל-7 יח"ד.
- שינוי הוראות בינוי והתרת העברת שטחים ממפלס אחד למשניהו, ללא שינוי בסך שטחי הבניה המאושרים.
- אפשרות להוספת קומת מרתף רביעית נוספת (מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין), לצורך מימוש זכויות הבניה.
- קביעת שלבי ביצוע לבניה.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- הגדרת זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל בתא שטח 101, הצפוני לתא שטח 701.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	701

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	701
זיקת הנאה	מגורים ב'	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	701

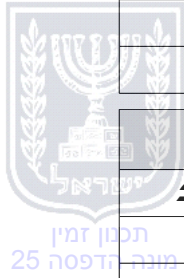
**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
10	73.09	מגורים
90	657.89	מגורים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>730.98</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10	73.09	מגורים ב'
90	657.89	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>730.98</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ המאושר בתכנית 13513.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הכניסה למרפאה תהיה נפרדת מהכניסה לשימוש המגורים.</li> <li>2. בתחום תא השטח יוקם חדר אשפה ייעודי למרפאה עם אפשרות נעילה וכן חדר אשפה נפרד לשימוש המגורים בלבד.</li> <li>3. אמצעי האיוורור של המרפאה יהיו נפרדים משל המגורים ולא יפגעו בתפקוד השותף של המגורים.</li> </ol>
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח המזערי למרפאה בתא השטח 701 הינו 100 מ"ר, כולל המרחב המוגן. שטח זה יתוכנן להיות נגיש מאחד הרחובות הסמוכים לתא השטח.</li> <li>2. כל יתר הוראות תכנית 13513, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכים לחול.</li> </ol>
<b>ג</b>	<b>חניה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מקומות החניה, הנדרשים ע"פ התקן, יבוצעו בתחום תא השטח 701.</li> <li>2. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, והסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</li> <li>4. תותר חניה מקורה בתחום קווי הבניין בהתאם לחוק, וכן חניה הנגישה מהרחוב הראשי, שהינה חניית אמבולנס, ו/או חניה נגישה לבעלי מוגבלויות, במידת הצורך.</li> <li>5. יש להפריד את מיקום החניות שלשימוש המרפאה מהחניות שלשימוש המגורים, ככל הניתן.</li> <li>6. רמת השירות הנדרשת לחניה המקורה היא "רמת שירות 2".</li> <li>7. בשל תנאי הקרקע המגבילים את תכנון החניה בתא השטח 701, תתאפשר "רמת שירות 3", במידת הצורך, בכפוף לאישור הגורמים הרלבנטיים בעירייה.</li> </ol>
<b>ד</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.5 מ'.
<b>ה</b>	<b>קווי בנין</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי הבניה המרביים יהיו כמצוין בתשריט: קו נקודה בצבע אדום לבניה עילית, ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תחתית (מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין).</li> <li>2. חדרי אצירת האשפה יוכלו להגיע לכיוון הרחוב הראשי (צד מזרח), עד לקו בניין אפס (עד גבול המגרש), כשהם ברובם על קרקעיים (עקב מגבלות שיפועי המגרש הקיצוניים, וחשיבותם להיות נגישים מהרחוב הראשי).</li> </ol>
<b>ו</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	בשטח המסומן בתשריט בקווים זוגיים אלכסוניים שחורים, תותר בניית מדרגות חיצוניות

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	פתוחות ולא מקורות. שטח המדרגות החיצוניות לא יכלל במנן אחוזי הבניה, ותותר בנייתם בחריגה מקווי הבניין עד קו בניין אפס.
ז	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>הגדלת מספר יחידות הדיור המירביות, מ-5 יח"ד ל-7 יח"ד.</p>
ח	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו לקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימית וחיצונית ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תיאום 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 וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, הינו שטח ליעוד מגורים ב' וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 13513.</p> <p>2. אותו שטח, המסומן בתשריט גם בקווים שתי וערב ירוק בהיר, הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, לרכב ולהולכי רגל, ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל, תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר הבניה. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ירוק בהיר, הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, לרכב ולהולכי רגל, ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל, תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר הבניה. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח</p>

<b>מגורים ב'</b>	<b>4.2</b>
ועל חשבונם בלבד.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		גודל מגרש כלי						
											657.8	701	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:

לגבי תא שטח 701, זכויות הבניה, לאמור, סך שטחי הבנייה וגובה הבניה, יהיו לפי תכנית 13513 המאושרת, כאשר:

א. על פי המאושר בתכנית מספר 13513 תותר העברת שטחים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, מבלי לשנות את סך שטחי הבניה המאושרים.

ב. מודגש בזאת כי הוראה זו (סעיף א), אינה מתיחסת לשטחי החניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	כל יתר הוראות תכנית 13513, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול.
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	לגבי תא השטח 701, חיפוי הבניין יהיה בעיקרו אבן מרובעת מסותתת. כמו כן, חומרי גמר נוספים לחזיתות, שאינן פונות לדרך או לרחוב, יוכלו להיות, באלמנטים אדריכליים מסויימים: אבן נסורה, פרטי בטון גלוי, בטון מתועש שאינו יצוק באתר (כמו פיבר-צמנט), טיח דקורטיבי לבן, ו/או חומרים מתועשים אחרים.
<b>6.3</b>	<b>עתיקות</b>
	עפ"י 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.
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	יותרו לפחות 25% משטח תא השטח 701, כשטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. פתרונות בעניין זה יתאפשרו כל עוד הינם בהתאם לדרישות החוק בעניין זה. אפשר שיהיו שטחים חדירי מים מוגננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ, חלוקים, או ריצוף מנקז המאפשר חלחול מלא (כמו "אבנים משתלבות" הכוללות מרווחי חלחול).
<b>6.6</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	לגבי תא השטח 701, הקלות בגובה הבנייה המירבי, שטחי הבנייה ומספר הקומות המירבי, לרבות קוי הבניין, יתאפשרו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה - סטיה ניכרת מתוכנית, התשס"ב 2002.
<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
	לגבי תא השטח 701, באחריות מגיש היתר הבניה לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגיש היתר הבניה ועל חשבונו.
<b>6.8</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה. 2. הפתרון התכנוני או ההנדסי מותנה באישור מהנדס העיר.
<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2.

<b>6.9 היטל השבחה</b>	
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה בתא השטח 701 תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25