

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/05/2020

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

12/05/2021

תכנית מס' 101-0506469

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הגדלת אחוזה בנייה בשכונת צור באחר

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על קרקע בשכונת צור באחר בירושלים, ששטחה 1.9 דונם ויעודה לפי תב"ע 2302 א המאושרת הוא אזור מגורים 5 מיוחד.  
מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה, קביעת קווי הבניה, שינוי במס' הקומות המרבי, לשם הגדלת מס' יח"ד בשטח התכנית.  
קיים שני בניינים במגרש מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבנייה נמצאת על רכוש פרטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת אחוזי בנייה בשכונת צור באחר
1.1	101-0506469	
שטח התכנית	1.915 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
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 לענין תכנון תלת מימדי	לא	



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

221780 קואורדינאטה X

627154 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' אלמשהאד סמטה 2, צור באחר, 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 באחר, ירושלים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30787	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 16



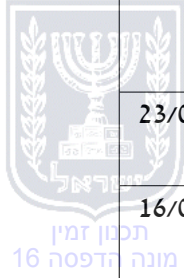
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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 את הוראות תכנית א/2302	החלפה	א /2302
16/06/2004	3134	5305	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/8130. הוראות תכנית מק/8130 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/8130
16/07/1959		0	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 62	החלפה	מתאר/62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 04 10/03/2021	עלי חוואמדה	10/03/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 31 11/01/2020	חוואמדה עלי	11/01/2020	1	1: 250	מחייב	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	פראס חמאד			ירושלים	(1)		02-6274003		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צור באחר.

**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	מיגל אסתרקינד	77817	פרטי	ירושלים	האומן	9	02-6274003		colors48@hotmail.com
	אדריכל	עלי חוואמדה	14475257		ירושלים	האומן	9	02-6274003		colors48@hotmail.com
	מודד	רובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 בשכונת צור באחר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מדרך מאושרת, אזור מגורים 5 מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל, לדרך מאושרת, דרך מוצעת, אזור מגורים ב', ושביל.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה :
3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה
4. קביעת מספר יחידות הדיור בשטח .
5. קביעת מספר הקומות בשטח .
6. קביעת השימושים בשטח .
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
10. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3 - 1
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101
שביל	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	2
דרך / מסילה לביטול	שביל	102
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ב'	2, 1
מבנה להריסה	מגורים ב'	2, 1
קו בנין עילי	מגורים ב'	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	2, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	128.95	6.79
מגורים 5 מיוחד	1,598.65	84.12
מעבר ציבורי להולכי רגל	172.75	9.09
<b>סה"כ</b>	<b>1,900.35</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	120.75	6.35
דרך מוצעת	22.26	1.17
מגורים ב'	1,558.43	82.01
שביל	198.91	10.47
<b>סה"כ</b>	<b>1,900.35</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה
ב	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.
ג	<b>סטיה ניכרת</b> 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ה	<b>קווי בנין</b> 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. קו בנין עילי הנו עבור תוספת הקומות בבניין מס. 2.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בנין</b> א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בנין</b> א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.

<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>הוראות בינוי</b> א פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
80	3	3	3	3	4	(2)	8	(1) 45	1000		118	500	562	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'		
80	(4)	(4)	(4)	(4)	4	(3)	8	45			152	900	957	2	2	מגורים ב'	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) תכנית קומת החניה התת קרקעית לא יעלה על 80%.
- (2) גובה רצפת הגג במבנה בתא שטח 1 יהיה 12 מ' מעל מפלס 0.00 הוא 754.5 מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (3) גובה רצפת הגג במבנה בתא שטח 2 יהיה 12 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 751.5: מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

6.1

**ניהול מי נגר**

יותרו 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, חלוקים, וכד').

6.2

**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות לתקן ישראלי ת"י

6.3

**שמירה על עצים בוגרים**

העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

6.4

**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.

6.5

**פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשד 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.

6.6

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו (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.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור אגף תוש"ה בעיריית ירושלים.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי בעיריית ירושלים.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור כבאות אש לתכנית המוצעת.
6. תנאי לאכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף שפ"ע. להעביר לסעיף נפרד תנאים לאכלוס. להוסיף - תנאי לאכלוס בתא שטח 2 יהיה ביצוע החניה בתא שטח 1.

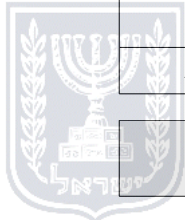
## 7. ביצוע התכנית

7.1 **שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס (כללי)	נטיעת 3 עצים בוגרים בכל תא שטח מגורים בתאום עם מחלקת שפייע ולשביעות רצונו.
3	אכלוס בתא שטח 2	ביצוע בפועל של קומות החניה בתא שטח 1

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16