

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/12/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

04/08/2021

תכנית מס' 101-0867838

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד צור באהר, ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בצור באהר, ירושלים
יעוד הקרקע הינו איזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 8497.
התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
קיים על החלקה בניין בן 2 קומות לפי היתר מס' 2007/591, התכנית מציעה תוספת 2 קומות וחניה תת-קרקעית.
מגיש התוכנית הוא בעל הקרקע.
אין עבירות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|---|--|----------------------------|
| הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד צור באהר, ירושלים | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 101-0867838 | מספר התכנית | |
| 0.562 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 222644
 קואורדינאטה Y 627062

1.5.2 תיאור מקום

רח' חלימה אל סעדייה, 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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|-----------------|----------|-------|
| ירושלים | חלימה אל סעדייה | 15 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30792 | 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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 | הוראות תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 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 | הוראות תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית מתאר 62. | החלפה | 62 |
| 20/12/2005 | 922 | 5471 | הוראות תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 8497. | החלפה | 8497 |
| 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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------------------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | בשיר טויל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | בשיר טויל | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לעניין : גובה, מספר קומות. | 20: 22 27/06/2021 | מוסא חמאד | 27/06/2021 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 02: 58 24/06/2021 | בשיר טויל | 23/06/2021 | 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 | מחמד עמירה | | | ירושלים | חלימה אל סעדייה (1) | 15 | 054-3331722 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: צור באהר, ירושלים..

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 |
|--------------------|-----------|------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------------|-----|-------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | בשיר טויל | 105556 | | טייבה | (1) | | 050-4797324 | | bashir.tawil@yaho.com |
| מודד | מודד | אחמד דוויק | 1387 | | ירושלים | (2) | | 052-8439613 | | spectra.sur@gmail.com |
| הנדסאי אדריכלות | הנדסאי | מוסא חמאד | 55270 | | ירושלים | (3) | | 054-7536677 | | mousa.hammad2@gmail.com |

(1) כתובת: טייבה, המשולש.

(2) כתובת: בית חנינא, ירושלים..

(3) כתובת: צור באהר, ירושלים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

תוספת קומות מעל בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- 2- קביעת שטחי הבניה המירביים.
- 3- קביעת קווי בניין חדשים.
- 4- קביעת תוספת יח"ד.
- 5- קביעת מס' קומות.
- 6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 7- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 8- קביעת תנאים להריסה.
- 9- קביעת הוראות לדרך מאושרת
- 10- קביעת הוראות הפקעה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ב' | 1 |
| דרך מאושרת | 100 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------|----------------|
| להריסה | דרך מאושרת | 100 |
| להריסה | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין עילי | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|--------|--------|
| דרך מאושרת | 107.91 | 19.22 |
| מגורים 5 מיוחד | 453.62 | 80.78 |
| סה"כ | 561.53 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 107.91 | 19.22 |
| מגורים ב' | 453.63 | 80.78 |
| סה"כ | 561.53 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בניוי 1- גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3 מ'. 2- גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ'. |
| ב | חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. |
| ג | סטיה ניכרת א. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל סטיה הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. |
| ד | עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. |
| ה | קווי בנין 1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין עילי הנו עבור שטחי קומות חדשות מעל מפלס המבנה הקיים. |
| ו | קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשר"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | דרכים 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. |
| ב | הריסות ופינויים 1. חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי למותן היתר בניה יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה. |

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"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 כללי | | |
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | שרות | |
| (2) | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 12.05 (1) | 4 | 45 | 144 | 651.52 | 113.62 | 0 | 70.74 | 427.6 | 453.6 | 1 | 1 | מגורים | מגורים ב' |



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

| מ"ר | קו בנין (מטר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|-----|---------------|--------------|---------|--------|-----------|
| 40 | קדמי (2) | 1 | 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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי בבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זהו גובה רצפת הגג, של הקומות החדשות, מעל מפלס 0.00 שהוא 707.5. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר עליה לגג בלבד. גובה רצפת הגג של הבניין הקיים באגפים הנותרים ללא תוספת יהיה 6.2 מ'

מעל מפלס 0.00 שהוא 707.5. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד..

(2) כמצוין תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

| | |
|--|------------|
| <p>6.1 עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור (הדרך המאושרת), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 ניהול מי נגר</p> <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> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה. ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות לאישור אגף תושבייה. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית להרחבת דרך סטטוטורית לאורך המגרש לאישור אגף תושבייה. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון פיזי מפורט להרחבת הדרך לאישור תושבייה. ח. תיאום עם הרשות לכבאות והצלה לצורך קביעת סידורי הכבאות בתכנית. ט. תנאי להיתר בניה הגשת סקר עצים ונספח מעודכן לאישור אגף שפי"ע. י. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים עם אגף שפי"ע.</p> | <p>6.6</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------------|---|
| 1 | לא תותר בניה בשלבים | הבניה תבוצע בהינף אחד |
| 2 | אכלוס | 1. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפייע. 2. שיקום מדרגות, כבישים ותשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצון אגף שפייע. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8