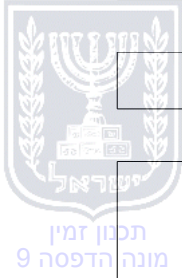


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0948620

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד 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 :

31/10/2021

לאשר את התוכנית

21/11/2021

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

התכנית נמצאת בצור באהר ירושלים

יעוד הקרקע הינו איזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 2302.א.

התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.

התכנית מציעה הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש בן 4 קומות מעל הקרקע עם קומת קרקע מסחרית וקומת חניה תת-קרקעית.

מגיש התוכנית הוא בעל הקרקע.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

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

מספר התכנית 101-0948620

1.2 שטח התכנית **1.2**

0.476 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

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

222835 קואורדינאטה X

626949 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' אל מקפה, 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	אל מקפה		

שכונה

צור באהר, ירושלים.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30792	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 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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 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 הוראות תכנית 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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : גובה, מספר קומות.	15: 11 21/10/2021	מוסא חמאד	21/10/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 08 13/03/2021	בשיר טויל	13/03/2021	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	שאדי נמר			ירושלים	(1)		050-5229766		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: 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@yahoo.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	מוסא חמאד	55270		ירושלים	(2)		054-7536677		mousa.hammad2@gmail.com
מודד	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	(3)		054-7896784		ashrafa33@hotmail.com

(1) כתובת: טייבה, המשולש..

(2) כתובת: צור באהר, ירושלים..

(3) כתובת: א-טברי, ירושלים..



## 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

הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש

### 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



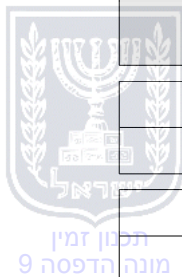
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1



#### 3.2 טבלת שטחים

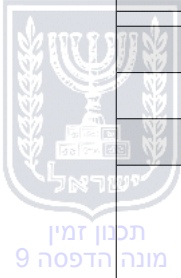
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	476.09	100
סה"כ	476.09	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	476.09	100
סה"כ	476.09	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1- גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3 מ'. 2- גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ'.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
<b>ג</b>	<b>הריסות ופינויים</b> הגדרות ומבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b> א. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
<b>ה</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
<b>ו</b>	<b>קווי בנין</b> קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.
<b>ז</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>ח</b>	<b>זיקת הנאה</b> א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.



## 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				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	4	(1) 12.8	5	45	181	680.04	285.6	0	99.5	411.61	476.08	1	1	מגורים	מגורים ב'



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2)				
50		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 מעל מפלס 0.00, מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר עליה לגג בלבד.

(2) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עתיקות</b></p>	<p>6.1</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><b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p>6.2</p>
<p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.3</p>
<p>ייתרו 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><b>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p>6.4</p>
<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.5</p>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.          ב. העצים המסומנים התשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.          ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.          ד. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.          ה. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, לחוות דעת המחלקה לשיפור פני העיר.          ו. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.          ז. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p>	<p>6.6</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.7</p>
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.          ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה 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,</p>	



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
<p>הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.                      ד. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת בגבולות התכנית לאישור מחלקת תושי"ה בעיריית ירושלים, שתכלול מתן אפשרות כניסה לחנייה המוצעת.                      ה. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה.                      ו. תנאי להיתר בניה הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרכים סביב המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.                      ז. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.                      ח. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש לתאם עם אגף תושי"ה נושא הדרכים סביב החלקה.                      ט. תיאום עם הרשות לכבאות והצלה לצורך קביעת סידורי הכבאות בתכנית.                      י. תיאום עם אגף תברואה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא תותר בניה בשלבים	הבניה תבוצע בהינף אחד
2	טופס איכלוס	<p>א. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפי"ע.                      ב. יש לשקם מדרכות כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ע"ח היזם לשביעות רצונו של האגף.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

