

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0876102

בנייה חדשה ותוספת לבניין קיים, צור באהר

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

13/12/2021

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

א. תיאור התכנית המוגשת:

1. התכנית מציעה שינוי יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים ב.
2. אחוזי הבנייה המבוקשים הנם 110% לתאי שטח 1 ותאי שטח 2.
3. תוספת בנייה לבניין קיים בתאי שטח 1 והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות בתאי שטח 2.

ב. רקע תכנוני:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בנייה חדשה ותוספת לבניין קיים, צור באהר	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0876102	מספר התכנית	
1.438 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

222305 קואורדינאטה X

627065 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

בין אל אמג'אד סמטה 4 ואל אמג'אד סמטה 6

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**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
30788	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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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 את הוראות תכנית 2302א בתחומה.	החלפה	א /2302
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר 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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	17: 49 21/11/2021	מוהנד עומר	21/11/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 20 11/11/2021	מוחמד חמאדה	09/11/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	09: 42 11/11/2021	מוהנד עומר	01/09/2021	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	אחמד אבו כף			ירושלים	(1)		053-7634940		abukaf.ahmad@gmail.com
	פרטי	עימאד אבו כף			ירושלים	(2)		050-5687238		abukaf.emaad@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: צור באהר, ירושלים.  
 (2) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית זו, 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
	עורך ראשי	מוהנד עומר	106439	פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		office@omar-architects.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	45527339		ירושלים	(1)		054-7141264		abunieahmad@gmail.com
	מודד	חליל משהדאווי	1196		דבוריה	(2)		04-6702353		ashrafa33@gmail.com
	סוקר עצים	מוהנד עומר	106439		טייבה	(3)	24	052-4547295		office@omar-architects.com

(1) כתובת: דרך שועפט 39, ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 1188 - דבוריה.

(3) כתובת: טייבה.



משרד תכנון ומונה הדפסה  
17



משרד תכנון ומונה הדפסה  
17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 לבניין קיים והקמת בניין חדש למגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים ב.
- 2.2.2 קביעת סך השטחים המירביים בתכנית.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 קביעת מספר יח"ד המירבי.
- 2.2.5 קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בנייה.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ושימור.
- 2.2.8 קביעת הוראות לדרך מאושרת.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
- 2.2.10 קביעת הוראות להפקעה ציבורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2,1
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2,1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ב'	2,1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	2,1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4 מיוחד	1,019.35	70.87
דרך מאושר	419.03	29.13
סה"כ	1,438.38	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	419.03	29.13
מגורים ב'	1,019.36	70.87
סה"כ	1,438.38	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. תכנון זמין מונה הדפסה 17
ב	<b>הוראות פיתוח</b> גובה הגדרות בחזת החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיות האחרות לא יעלה על 3 מ' ובדירוג ככל שיידרש.
ג	<b>קווי בנין</b> 1. קווי הבניין הנם עפ"י המסומן בתשריט. 2. קו הבניין התת קרקעי בתאי שטח מס' 2 הנו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ד	<b>קולטי שמש על הגג</b> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	<b>סטיה ניכרת</b> 1. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 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	<b>הריסות ופינויים</b> 1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי למתן היתר בניה למבנה המערבי בתאי שטח 2 במתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

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

קדמי	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 12.48	6	(1) 45	148	985	252	107	626	666	1	מגורים ב'	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	(2) 12.6	3	(1) 45	173	611	223	76	312	353	2	מגורים ב'	



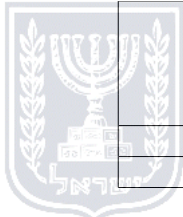
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים	1	60
מגורים ב'	מגורים	2	30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80%.

(2) גובה רצפת הגג בבניין שבתא שטח 1 לא יעלה על 12.48 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 719.20, ובתא שטח 2 - 12.6 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 720.30. מעל מפלסים אלה יותרו יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.

(3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	היטל השבחה ייגבה כחוק.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	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.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	יוותרו 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).
<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל-1970.
<b>6.5</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	היתר לתוספת הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</li> <li>העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</li> <li>תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</li> <li>חלק בלתי נפרד מהוצאת היתר בניה יהיה שילוב העתקת ועקירת העצים בתחום שטח התכנית.</li> <li>נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</li> </ol>
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</li> <li>תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</li> </ol>

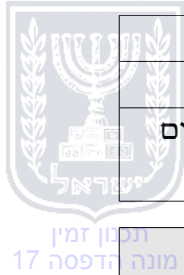


תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר למבנה המערבי יהיה ביצוע הריסת כל הבינוי הקיים באגף המערבי של תחום התכנית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה לכל תא שטח בתחום התכנית יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול ולנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע לכל בניין בהניף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	מתן טופס איכלוס	נטיעות עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

