

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0922526

תוספת בניה מעל בניין קיים, 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 :

02/05/2021

להפקיד את התכנית

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

החלקה קיימת בתחום תכנית 2302 א' אזור מגורים 4 מיוחד ודרך מאושרת, בשכונת צור באהר ירושלים. בחלקה קיים 2 בניינים למגורים שלא בהתאמה מלאה להיתרי בניה המאושרות בחלקה. מוצע להכשיר כול עבירות בניה בשטח. הגדלת אחוזי בניה. תוספת בניה לבניינים הקיימים. הוספת זיקת הנאה לצורך מעבר רגלי לכיוון השטח למבנה הציבורי ממערב. בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה מעל בניין קיים, צור באהר, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	101-0922526	
	1.713 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	ל"ר	
	היתרים או הרשאות	
	תכנית שמכוחה <u>לא</u> 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

קואורדינאטה X 222225

קואורדינאטה Y 627375

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' אל עומרי 61-63, 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 עומרי	63	

שכונה צור באהר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30785	לא מוסדר	חלק	1	
30786	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 5



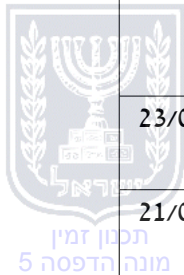
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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 מחליפת בתחומה את תכנית 2302 א'	החלפה	א /2302
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 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			מועתז לאפי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז לאפי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	12: 22 11/11/2021	מועתז לאפי	11/11/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 26 09/11/2021	מועתז לאפי	09/11/2021	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	ווסאם גבור			ירושלים	דרך צור באהר		02-6716215		lafim007@g mail.com
	פרטי	גומעה עבד אלגואד			ירושלים	דרך צור באהר		02-6716215		lafim007@g mail.com

**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	מועתז לאפי	11541219	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נהאדה	147	02-5834912	02-6565035	Misk2004@b ezeqint.net
	מודד	מתמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר		02-6718565	02-6718565	tophand.eng @gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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

הכשרת בנייה ותוספת בנייה מעל בניין קיים, צור באהר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 4 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת מסי יח"ד לסה"כ 13 יח"ד למגורים.
3. קביעת מספר הקומות המירבי.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
8. קביעת הוראות לדרך מאושרת
9. קביעת הוראות הפקעה
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי.
11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / העתקה.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

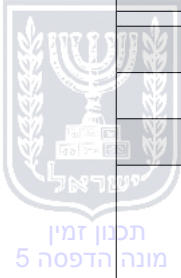
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4 מיוחד	1,604.39	93.69
דרך מאושרת	108.12	6.31
סה"כ	1,712.51	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	108.13	6.31
מגורים ב'	1,604.39	93.69
סה"כ	1,712.52	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>חניה</b></p> <p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1.מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת</p> <p>2.קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין עילי הינו עבור המרפסות בבניין 1 הממוקמות מעל למעבר זיקת ההנאה להולכי רגל. בתחום זה לא תותר כל בנייה במפלס הקרקע.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>- תשמר גישה חופשית לכול הדיירים אל גג הבניין.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל כתנאי למתן היתר בניה, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.</p> <p>ג. בצמידות למעבר כלי הרכב ימוקמו אמצעי הפרדה בתיאום עם אגף תושי"ה.</p>
ז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גנן מקצועי. העצים המועתקים יוטפלו</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<p>ויתוחזקו ע"י היזם .                  ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.                  ה. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
<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	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>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.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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						
(2)	0	3	(1) 8.84	8	5	45	45	724	0	0	82	642	1604	1	1		מגורים ב'
(2)	0	4	(3) 12.1	9	7	45	65	1053	0	0	124	929	1604	2	1		מגורים ב'
(2)	0	4	(4) 12.1	16	12	45	110	1777	0	0	206	1571	1604	1-2	1	>סך הכל<	מגורים ב'



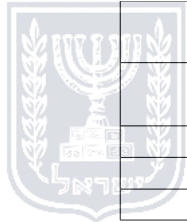
תכנון זמין  
שמאלית הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					קדמי	אחורי
(2)	1	1		מגורים ב'		
(2)	2	1		מגורים ב'		
(2)	1-2	1	<סך הכל>	מגורים ב'		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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) גובה רצפת הגג במבנה 1 באגף המזרחי יהיה 8.84 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 730.00. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג בלבד..
- (2) כמצוין בתשריט..
- (3) (2) גובה רצפת הגג במבנה 2 באגף המערבי יהיה 12.1 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 730.00. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג בלבד..
- (4) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</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>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ייגבה כחוק
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	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).
<b>6.4</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
<b>6.5</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) התש"ל 1970.
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ה. תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, וכן בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים המסומנים בתשריט. ו. תיאום עם אגף תושבי"ה, לרבות תיאום בנוגע לזיקת ההנאה למעבר רגלי המסומן בתשריט. ז. תיאום עם מחלקת תברואה
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים וטיפול בעצים בוגרים קיימים בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

