

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1075639

תוספת בנייה חדשה בשכונת 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:

27/11/2022

להפקיד את התכנית

05/06/2023

תאריך 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 עוסקת במגרש בשכונת צור באהר בירושלים בתא שטח 1 בשטח של 1113 מ"ר קיים בניין בן 4 קומות שנבנה על פי היתר מס' 1999/849.01 לפי תכנית 10233. היעוד בתא שטח 2 עפ"י התכנית המאושרת 2302 א הוא מגורים 5 מיוחד בניה בהיקף של 50% בנייה. שטח מגרש מס' 2 הוא 480 מ"ר. התכנית מציעה בניית מבנה חדש למגורים בתא שטח 2, הוספת חנייה בתא שטח 1 והריסת חלקי מבנים וגדרות לצורך יצירת פיתוח מיטבי בתחום התכנית וכלפי הרחובות הסובבים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בנייה חדשה בשכונת צור באהר ירושלים
1.1	101-1075639	
שטח התכנית	1.591 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

222984 קואורדינאטה X

626664 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** צורבאהר רח' אלמקפה 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

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30793	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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/11/2007		729	5744	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית מס' 10233	החלפה	10233
23/09/1999		26	4802	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית מס' 2302 א	החלפה	א /2302
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גליונות: 1-2	23: 01 22/05/2023	נירה שובל	22/05/2023		1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 10 15/03/2022	מוראד מחיסן	15/03/2022	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	מהדי עמירה			ירושלים	צור בחר				ziadabdo2014@yahoo.com

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נירה שובל	21667	סלים סלמאן	ירושלים	בית צפפה	31			ihsan8888@yahoo.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	עיסוויה				morad1976@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הקמת מבנה חדש והסדרת חניה למבנה קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד בתא שטח 1 ממגורים מיוחד למגורים ב, ובתא שטח 2 ממגורים 5 מיוחד למגורים א
2. קביעת שטחי הבניה המרביים
3. קביעת קווי בניין חדשים
4. קביעת תוספת יח"ד
5. קביעת מס' קומות
6. קביעת הוראות פיתוח
7. קביעת תנאים להליך הרישוי
8. קביעת שלביות ביצוע
9. קביעת הוראות לנטיעת עצים בוגרים
10. קביעת הוראות הריסה
11. קביעת הוראות הפקעה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	2	להריסה	דרך מאושרת	3
מגורים ב'	1	להריסה	מגורים א'	2
דרך מאושרת	3	להריסה	מגורים א'	2
		להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	3
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	2
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר	סה"כ	
1.91	31		דרך מאושרת
29.47	478		מגורים 5 מיוחד
68.62	1,113		מגורים מיוחד
<b>100</b>	<b>1,622</b>		

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	סה"כ	
1.89	30.72		דרך מאושרת
29.46	477.86		מגורים א'
68.65	1,113.59		מגורים ב'
<b>100</b>	<b>1,622.17</b>		

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. גובה הגדרות מסביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה. החלק העודף של הגדר הקיימת ייהרס, כמסומן בנספח הבינוי, כתנאי בהליך הרישוי</p> <p>2. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ככל שידרש.</p> <p>3. קירות התמך המדורגים ייבנו במרווחים וללא בינוי בתחתית, כך שיתאפשרו גינון ונטיעות על פי הנחיות אגף שפ"ע, תוך שימת דגש על נטיעת עצים בוגרים כלפי הרחוב.</p> <p>4. בתא שטח 1 באזור הצפוני יוסר משטח הבטון הקיים לצורך גינון ונטיעות, ומדרום למבנה הקיים, מעל החניה, יבוצע גינון באמצעות שכבת אדמת גן, כל זאת בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ב	<b>חניה</b>
	מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת מתן היתר הבניה
ג	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. הריסת הבינוי המסומן להריסה בתחום התכנית תתבצע במסגרת הליך הרישוי.</p>
ד	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	<b>קווי בנין</b>
	<p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הוא עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים

4.2	מגורים ב'
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה הגדרות מסביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה. החלק העודף של הגדר הקיימת ייהרס כמסומן בנספח הבינוי, כתנאי בהליך הרישוי.</p> <p>2. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ככל שיידרש.</p> <p>3. קירות התמך המדורגים ייבנו במרווחים וללא בינוי בתחתית, כך שיתאפשרו גינון ונטיעות על פי הנחיות אגף שפ"ע, תוך שימת דגש על נטיעת עצים בוגרים כלפי הרחוב.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת מתן היתר הבניה</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. הריסת הבינוי המסומן להריסה בתחום התכנית תתבצע במסגרת הליך הרישוי.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הוא עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע</p>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תינתן האפשרות למעבר תשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. הריסת הבינוי המסומן להריסה בתחום התכנית תתבצע במסגרת הליך הרישוי.</p>

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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 מוחלט		
									שרות	שרות							עיקרי	
(2)	(2)	(2)	1	4	9.2 (1)	8	4	29	149	738.83	168.18	71.85	437.81	478	1	2	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(4)	1	4	12 (3)	12	8	23	127	1405.36	276.43	120.66	1008.27	1113	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

מ"ר	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי				
30		(2)	1	2	מגורים א'	מגורים א'
		(2)	1	1	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) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 658.20. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (2) כמפורט בתשריט..
- (3) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 658.20. מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר יציאה לגג בלבד..
- (4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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>חלוקה ו/ או רישום</b>
	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	א. ייתורו 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 לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות חוק ת"י 413
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	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.
<b>6.6</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>6.7</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	א- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב-הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד- תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, שפ"ע ותושי"ה. ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לגינון החצר ובנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית ולאורך הגבולות הפונים אל הרחובות. תנאי למתן תעודת גמר יהיה נטיעת העצים והגינון לשביעות רצון האגף. ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח לדרך הגישה על ידי אגף תושי"ה, בגבולות שייקבעו על ידי האגף. ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע ההריסות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי.

### הפקעות לצרכי ציבור

6.8

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 לכל תא שטח.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תעודת גמר	1. ביצוע הנטיעות בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונו 2. הנמכת הגדרות הפונות אל הרחובות

#### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11