

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0379230

**הריסת בינוי קיים והגדלת אחוזה בניה בשכונת צור באהר ברח' ביר אל כרום**



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת צור באהר.
2. במגרש קיים בניין מגורים שנבנה ללא היתר, והתכנית מייעדת אותו להריסה.
3. התכנית מציעה הריסת הבינוי הקיים לשם הקמת בניין מגורים חדש בהתאם למדיניות המקובלת באזור.
4. התכנית מציעה סה"כ 9 יחידות דיור.  
רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד עפ"י תכנית 2302א', חלק מן המגרש נקבע בתכנית 2302א' כדרך.
2. שטחים מרביים בתכנית המאושרת החלה במקום הינה כ-70% משטח המגרש.  
פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
1. במגרש קיים שני מבני מגורים.
2. כל הבניה הקיימת בפועל מיועדת להריסה במסגרת תכנית זו.
3. הבינוי החדש המוצע בתכנית זו מסומן בקו אדום רציף.  
מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



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 ומספר התכנית** שם התכנית

הריסת בינוי קיים והגדלת אחוזי בניה בשכונת צור באהר ברח' ביר אל כרום

**מספר התכנית** 101-0379230

**1.2 שטח התכנית** 1.617 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** ל"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  
 קואורדינאטה X 221900  
 קואורדינאטה Y 627500

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' ביר אל כרום בשכונת צור באהר, ירושלים.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

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
30785	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

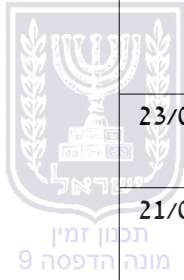
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**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 תכנית 2302/א	החלפה	2302/א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2302/א, תכניץ 2302/א תחולב על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א, תכניץ מק/5022/א תחולב 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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה בנייה, הריסות ומספר קומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד.	17: 17 16/05/2018	איהאב זין	16/05/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	15: 33 17/03/2018	חאזם יונס	17/03/2018	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	הנאדי עיסה			ירושלים	(1)	1	02-5021270	02-5021270	
	פרטי	דאווד ראידה			ירושלים	(1)	1	02-5021270	02-5021270	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צור באהר.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		הנאדי עיסה			ירושלים	(1)	1	02-5021270	02-5021270	
אחר		דאווד ראידה			ירושלים	(1)	1	02-5021270	02-5021270	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית בלבד

(1) כתובת: צור באהר.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלו ת-ה.בניין- מורשה לנגישות מטו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	(1)	1 א	02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סאלח סמיר	948		ירושלים	דרך צור באהר (2)		02-6711431	02-6711443	afaq@israsrv.net.il

(1) כתובת: אל אצמעי סמי 10, שועפאט.

(2) כתובת: דרך צור באהר בשכונת צור באהר.



מנהל תכנון ודפסה  
9



מנהל תכנון ודפסה  
9



## 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 בינוי קיים והקמת בניין מגורים חדש לשם יצירת 9 יחידות דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב.
2. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
3. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת קווי בניין חדשים לבניה המוצעת כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



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
דרך מאושרת	2

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

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	556.78	34.43
מגורים 5 מחיוחד	1,060.45	65.57
סה"כ	1,617.23	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	556.79	34.43
מגורים ב'	1,060.43	65.57
סה"כ	1,617.22	100

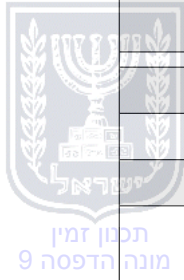
**4. יעודי קרקע ושימושים**

<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>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הקרקע.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> 1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 2. לעת הוצאת היתר בניה תותר תוספת קומות תת קרקעיות ושטחים תת קרקעיים עבור חניה ומחסנים, מעבר למפורט בנספח הבינוי ובטבלה 5, ובכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של הקומות התת קרקעיות כאמור אינם נכללים במניין אחוזי הבניה המירביים.
<b>ג</b>	<b>סטיה ניכרת</b> 1. גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת. 2. מספר הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.
<b>ד</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.
<b>ה</b>	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.
<b>ו</b>	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט התכנית.
<b>ז</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>ח</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b> תנאי לאכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.



4.1	מגורים ב'
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החנייה הנדרשת בשטח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס ושירות על התוכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשתה ואישורה של תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך ומעבר לזיקת הנאה לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ולפיתוח הדרך בגבולות המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל הבתים המצויים בתחום התכנית לרבות הבניין המצוי בתחום הדרך ויצירת גדר חדשה בגבול המגרש.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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>
יג	<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>יותר שינוי של עד 0.70 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p>
יד	<p><b>הריסות ופינויים</b></p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
	בניין/ חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.
<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>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	<p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירונית ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
<b>ב</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	בניין/ חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות						
צידדי- שמאלי (5)	צידדי- ימני (5)	מתחת לכניסה הקובעת (4) 2	מעל הכניסה הקובעת 3	(3)	8.5	9	40	140	1485.9	(2) 428	489.08	146.58	(1) 821.38	1060.44	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(5)	(5)	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הכניסה הקובעת במפלס 3.12 - (739.02).
- (2) תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5.
- (3) גובה רצפת הגג באגף הצפוני יהיה 3.12 מ' מעל מפלס 0.00. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד.
- גובה רצפת הגג באגף הדרומי יהיה 6.24 מ' מעל מפלס 0.00. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד..
- (4) תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים מעבר למפורט בנספח הבינוי.
- (5) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקות ו/או רישום

השטחים המיועדים לדרך יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

### 6.2 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה

