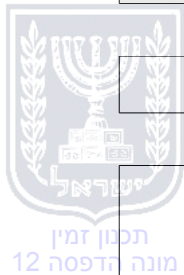


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0598474

הגדלת אחוזה בניה, שכ' צור בהר



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
29/07/2019

להפקיד את התכנית  
06/07/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה בשכי צור בהר ירושלים .  
על פי תכנית 2302 א חותך את החלקה דרך ברוחב 12 מ' , ומחלק את החלקה לשני תאי שטח - .  
שני תאי השטח מוגדרים בתכנית המאושרת כשטח למגורים 5 מיוחד (50%).  
התכנית מציעה בניין אחד בכל תא שטח .  
וכן חזית מסחרית על הכביש.  
מגיש התכנית הוא בעל התכנית .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הגדלת אחוזי בניה, שכל צור בהר

ומספר התכנית

101-0598474

מספר התכנית

1.300 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

222350 קואורדינאטה X

626475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת צור בהר כביש מס' 18

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30795	לא מוסדר	חלק		999
30796	לא מוסדר	חלק		999

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 12



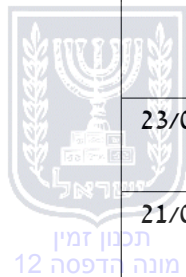
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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 בתחומה את תכנית א/2302	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
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את 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			מיגל אסתרקינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיגל אסתרקינד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 45 17/03/2020	עלי חוואמדה	17/03/2020	1	1: 200	מנחה	אדריכלות
לא		14: 24 08/05/2019	עלי חוואמדה	08/05/2019	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	מוסא אבו כף			ירושלים	צור בחר		02-6274003		colors48@hotmail.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	מיגל אסתרקינד	77817	פרטי	ירושלים	האומן	9	02-6274003		colors48@hotmail.com
	אדריכל	עלי חוואמדה	14475257	פרטי	ירושלים	עבד אל חמיד שומאן	2	02-6274003		colors48@hotmail.com
מודד	מודד	רובן אלסטר	502	מודד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 שני בניינים על שני תאי שטח עם קומת מסחר בחזית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' ודרך מוצעת .
2. קביעת בינוי חדשה.
3. קביעת קווי בניין חדשים .
4. קביעת מספר יחידות הדיור בשטח .
5. קביעת מספר הקומות בשטח .
6. קביעת השימושים בשטח .
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
10. קביעת הוראות עבור חזית מסחרית.
11. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 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'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	דרך מאושרת	100
חזית מסחרית	מגורים ב'	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	309.87	23.74
מגורים 5	995.64	76.26
סה"כ	1,305.51	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	309.87	23.74
מגורים ב'	995.64	76.26
סה"כ	1,305.51	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים 2. מסחר בקומת קרקע בלבד בהתאם לסימון "חזית מסחרית"	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
א. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.	
חניה	ב
החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	
סטיה ניכרת	ג
1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת . 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת .	
עיצוב אדריכלי	ד
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת . הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
קווי בנין	ה
1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע באגף הפונה לרחוב בתא שטח 1.	
קולטי שמש על הגג	ו
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	ז
תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.	
מסחר	ח
סימון מהתשריט : חזית מסחרית 1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.	
גמישות לתכנית	ט
יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<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>הוראות בינוי</b>
	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.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר תכנית ת"ד	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
100 (4)	(2)	4	3 (3)	3 (3)	3 (3)	3 (3)	41	556	0	200	658.55 (1)	780.5	1	מגורים ב'	מגורים ב'	
30 (4)	(6)	4	3 (3)	3 (3)	3 (3)	3 (3)	45	170	0	36	200 (5)	215.1	2	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

### הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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

- (1) שטח זה כולל (121.23) מ"ר של שטחי חזית מסחרית..
- (2) גובה רצפת הגג בתא שטח 1 יהיה 13.68 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 667.5. מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שטח המרפסות לא נכלל בשטח הכולל.
- (5) שטח זה כולל (50) מ"ר של שטחי חזית מסחרית.
- (6) גובה רצפת הגג בתא שטח 2 יהיה 10.50 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 671.00. מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד...

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יותרו לפחות 25% 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, חלוקים, וכד').</p>
<b>6.2</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.          עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.          ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.          ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.          2. עצים המסומנים להעתקה:          בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד היערות העירוני.          3. עצים המסומנים לכריתה:          א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרשיון כריתה מפקיד היערות העירוני.          ב. במסגרת היתר הבנייה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>
<b>6.3</b>	<b>בדיקות ארכאולוגיות</b>
	<p>ע"פ 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>
<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.          2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:          3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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</p>



<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.	
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים.	
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום לעניין נטיעת עצים בוגרים וכן לעניין שמירה והעתקת עצים בוגרים, עם אגף שפ"ע	
6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור כבאות אש לתכנית המוצעת.	

<b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.7</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**



<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס	תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישור התכנית.

