

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0630731

תוספת קומות וזכויות בנייה בשכונת 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 :

09/12/2020

לאשר את התוכנית

07/03/2021

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

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא התוכנית מגרש הממוקם בצמוד לרחוב ביר אל-עקבה בשכונת צור באהר.
המגרש הינו בבעלות פרטית.
על המגרש קיים בית מגורים הבנוי מקדמת דנא.

2. רקע תכנוני לתוכנית
בהתאם לתוכנית 2302 א' חלק מהמגרש מיועד לאזור מגורים וחלק בצד דרום מיועד לדרך מאושרת, שאינה קיימת בפועל.
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות הבנייה ושימור החלק ההיסטורי של הבנין הקיים וללא בנייה מעליו.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
הבנינו הקיים בשטח התכנית נבנה מקדמת דנא.

4. אחר
הדרך המאושרת הצמודה לנכס אינה קיימת.
מוצעת חריגה מינורית מקווי הבניין המערביים בשל צורתו וגודלו של המגרש, ובשל המגבלות הנובעות משימור המבנה ההיסטורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומות וזכויות בנייה בשכונת צור באהר
1.1	101-0630731	
שטח התכנית	0.688 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

222287 קואורדינאטה X

627519 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' ביר אלעקבה 7, 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	ביר אלעקבה	7	

שכונה שכונת צור באהר, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
23/09/1999	26	4802	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית א.2302.	החלפה	א /2302
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ב.5166. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/5022.א. הוראות תכנית מק/5022.א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד קיימרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד קיימרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה. מחייב לעניין שימור, וכן לעניין גובה בניין ומספר קומות.	15: 57 07/12/2020	סחר קואסמי	14/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	16: 41 30/09/2020	מחמד קיימרי	14/09/2020	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 בסיט			ירושלים	ביר אלעקבה) (1	7	052-3001581		abaseet@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

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
מהנדס בניין ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	02-6284152	mkaimari@gmail.com
אדריכלות	אדריכל	סחר קואסמי	79772	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	02-6284152	mudonmk@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוסטפה זיד	1423	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 חלק מבניין והקמת בניין חדש תוך שימור חלק הבניין ההיסטורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת מס' יחידות דיור מרבי.
3. קביעת שטחים מרביים לבנייה.
4. קביעת מס' קומות מרבי.
5. קביעת הוראות שימור.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
8. קביעת הוראות להריסה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
10. קביעת הוראות הפקעה.
11. קביעת הוראות לדרך מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	210	30.52
מגורים 4 מיוחד	478	69.48
סה"כ	688	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	209.87	30.52
מגורים ב'	477.86	69.48
סה"כ	687.73	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי גובה הגדרות הפונות אל הרחוב לא יעלה על 1.2.
ב	עיצוב אדריכלי 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.
ג	חניה מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ד	הריסות ופינויים סימון מהתשריט : להריסה 1. הבניין / חלק מהמבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 101 יהיה הריסת המבנה/הגדר המיועדים להריסה.
ה	סטיה ניכרת 1. מספר הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים. כל שינוי בקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.
ו	שימור סימון מהתשריט : מבנה לשימור 1. המבנה המסומן בתשריט בסמל מבנה לשימור הינו מבנה לשימור. לא תותר הריסתו. 2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי. 3. תותר התחברות הבניה החדשה בצמידות לשתי חזיתות קיימות כמסומן בנספח הבינוי, תוך שמירה על חזיתות הבניה ההיסטורית בשלמות במסגרת התכנון המוצע ובכפוף לפרטי ניתוק/התחברות בהתאם להנחיות מרחביות למבנים היסטוריים ירושלים; הכל כמסומן בנספח הבינוי. 4. לא תותר בניה מעל המבנה המיועד לשימור. 5. לא יותר מיקום מערכות על גג המבנה המיועד לשימור. 6. בגג המבנה יותר שימוש כמרפסת פתוחה והתקנת מעקה ברזל.

4.1	מגורים ב'
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות 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>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הבניין / חלק מהמבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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														
									שרות	עיקרי						שרות							
(4)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	4	12.86 (3)	8	4	(2) 45	168	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	400 (1)	275	126	478	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
40	40	1	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 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 הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה, מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל את שטח המבנה המיועד לשימור.
- (2) תכסית קומת החנייה בתת הקרקע לא תעלה על 80%.
- (3) גובה רצפת הגג יהיה 12.86 מ' מעל מפלס 0.00. מעל גובה זה יותר חלל יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד.
- (4) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965 ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. 3. 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 יהיו תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף תוש"ה. 5. תנאי למתן היתר תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים. 6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם שירותי כבאות. 7. תנאי למתן היתר יהא קבלת אישור המחלקה לשימור לתכנית המוצעת, וכן לתיק התייעוד. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חו"ד מהנדס מומחה בשימור לנושא השימור בתכנית, בין השאר בנוגע לייצוב המבנה והגנות בזמן חפירה והנחיות לניתוק קירות האבן מהבניה החדשה וכל הנדרש. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה שילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מחייבים, ואישור מחלקת שימור. 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע להעתקת העצים הבוגרים ובנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. 11. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 101 יהיה הריסת הגדרות בתחום הדרך.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פסולת בניין</p> <p>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.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 עתיקות</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>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות</p>	<p>6.6</p>

6.6	ניהול מי נגר
	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).

6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות העירוני.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.
2	אכלוס	1. שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק התיעוד, לשביעות רצון מחלקת השימור של עיריית ירושלים. 2. נטיעת עצים בוגרים לשביעות רצון אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16