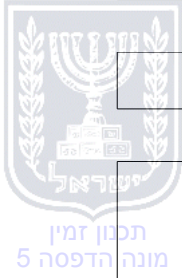


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0995712

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד 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:

13/02/2022

להפקיד את התכנית

06/10/2022

י"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 בצור באהר ירושלים בתחום התכנית לא קיים מבנה. התכנית מציעה הקמת 2 בניינים חדשים למגורים בשני תאי שטח. מגיש התוכנית הוא בעל עניין בקרקע.



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

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד צור באהר, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0995712	מספר התכנית	
1.178 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

222629 קואורדינאטה X

626329 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** ליד כביש 18, בצור 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	צור בחר		

שכונה צור באהר, ירושלים.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30799	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 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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
23/09/1999		26	4802	הוראות תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 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
16/07/1959		1586	687	הוראות תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 30 19/09/2022	מוסא חמאד	19/09/2022	1	1: 125	מנחה	בינוי
לא		11: 54 08/09/2022	מוחמד חמאדה	26/07/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 17 04/09/2021	בשיר טויל	04/09/2021	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	השאם אבו כף (1)			ירושלים			052-2612709		
	פרטי	חסן אבו כף (1)			ירושלים			050-6507406		
	פרטי	עבד אל רחמאן דבש (1)			ירושלים			052-3626176		
	פרטי	עומר דבש (1)			ירושלים			052-3626176		

**הערה למגיש התכנית:**

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

**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
אדריכל	עורך ראשי	בשיר טויל	105556		טייבה	(1)		050-4797324		mousa.hamm ad2@gmail.c om
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	מוסא חמאד	55270		ירושלים	(2)		054-7536677		mousa.hamm ad2@gmail.c om

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	45527336		ירושלים	(3)		052-8101047		m.r.hamadeh @hotmail.co m
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(4)		052-2457448		morad1976@ gmail.com

(1) כתובת: טייבה, המשולש.

(2) כתובת: צור באהר, ירושלים.

(3) כתובת: דרך שועפאט 39, שועפאט, ירושלים..

(4) כתובת: מוניר חסאן 43, עיסויה, ת.ד. 19647.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 2 בניינים חדשים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- 2- קביעת שטחי בניה מירביים.
- 3- קביעת קווי בניין חדשים.
- 4- קביעת תוספת יח"ד.
- 5- קביעת מס' קומות.
- 6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 7- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

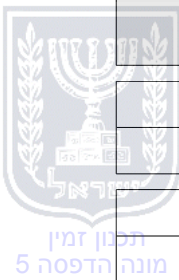
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	2,1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	2,1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,178.02	100
סה"כ	1,178.02	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,178.02	100
סה"כ	1,178.02	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>1- גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3 מ', וייבנו בדירוג ככל שיידרש ובמרחקים זה מזה שיאפשר תכנון זמין מונה הדפסה 5</p> <p>נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>2- גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה.</p>	
חניה	ב
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.	
סטיה ניכרת	ג
<p>א. מספר הקומות המירבי המצויין בטבלה 5, הינו מרבי וכל תוספת קומות מעל הכתוב תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת</p>	
עיצוב אדריכלי	ד
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
קווי בנין	ה
<p>1- קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2- קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>	
קולטי שמש על הגג	ו
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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		
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות							עיקרי	
(3)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 13	8	(1) 45	206	1216	484	66	136	450	591.14	1	1	מגורים	ב'
(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 13	8	(1) 45	188	1102	376	0	136	510	586.89	1	2	מגורים	ב'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
80	(3)	1	1	מגורים	מגורים ב'
80	(3)	1	2	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 בבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80% משטח תא השטח..

(2) גובה רצפת הגג במבנה בתא שטח 1 יהיה מדורג - באף הצפוני יהיה 13 מ' מעל מפלס 0.00, ובאגף הדרומי יהיה 9.75 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 700.35, גובה רצפת הגג במבנה בתא שטח 2 יהיה 13 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 702.1. מעל גבהים אלה יותרו חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..

(3) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 6. הוראות נוספות

6.1	<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.	
6.2	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	
	עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.	
6.3	<b>ניהול מי נגר</b>	
	ייתרו 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).	
6.4	<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.	
6.5	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 הני"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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח יהיה הגשת תכנית פיתוח למעבר הגישה לחנייה בתא השטח, וכן תכנית חניה לאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום תא השטח.</p> <p>ו. תיאום עם אגף תברואה.</p> <p>ז. תיאום עם הרשות לכבאות והצלה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

7.1	<b>שלבי ביצוע</b>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="167 1937 399 2004">מספר שלב</th> <th data-bbox="399 1937 718 2004">תאור שלב</th> <th data-bbox="718 1937 1260 2004">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="167 2004 399 2049">1</td> <td data-bbox="399 2004 718 2049">הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח בנפרד</td> <td data-bbox="718 2004 1260 2049">לא תותר בניה בשלבים</td> </tr> <tr> <td data-bbox="167 2049 399 2139">2</td> <td data-bbox="399 2049 718 2139">איכלוס בכל תא שטח</td> <td data-bbox="718 2049 1260 2139">א. נטיעת עצים בוגרים בכל תא שטח בתאום עם אגף שפ"ע.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח בנפרד	לא תותר בניה בשלבים	2	איכלוס בכל תא שטח	א. נטיעת עצים בוגרים בכל תא שטח בתאום עם אגף שפ"ע.	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה									
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח בנפרד	לא תותר בניה בשלבים									
2	איכלוס בכל תא שטח	א. נטיעת עצים בוגרים בכל תא שטח בתאום עם אגף שפ"ע.									

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ב. שיקום מדרכות כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5