

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1012160

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:
08/01/2023

לאשר את התוכנית
13/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
13/02/2022

להפקיד את התכנית
06/10/2022

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 עוסקת במגרש הממוקם בצור באהר, ירושלים.
המגרש ללא בינוי.

התכנית מציעה הקמת בניין חדש, וכן זיקת הנאה למעבר רכב לטובת החלקות השכנות.
מגיש התוכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד צור באהר, ירושלים

101-1012160

מספר התכנית

0.905 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

1.4 **סיווג התכנית**
סוג התכנית

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
 קואורדינאטה X 223043
 קואורדינאטה Y 626734

1.5.2 תיאור מקום

רח' ד'את אל נטאקין, צור 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 | ד'את אל נטאקין | | |

שכונה

צור באהר, ירושלים.

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 10



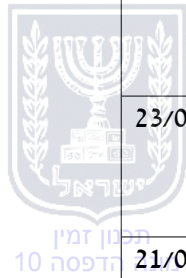
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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 | | 20: 47 19/09/2022 | בשיר טויל | 19/09/2022 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 14: 59 18/09/2021 | בשיר טויל | 15/09/2021 | 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 | זיאד עמירה (1) | | | ירושלים | | | 054-9242865 | | |
| | פרטי | עלא אלדין עמירה (1) | | | ירושלים | | | 054-9242865 | | |

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) | | 054-7536677 | | mousa.hammad2@gmail.com |
| הנדסאי אדריכלות | הנדסאי | מוסא חמאד | 55270 | | ירושלים | (2) | | 054-7536677 | | mousa.hammad2@gmail.com |
| יועץ תחבורה | יועץ תחבורה | מוחמד חמאדה | 45527336 | | ירושלים | (3) | | 052-8101047 | | m.r.hamadeh@hotmail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------------|-----|---------------------|
| מודד | מודד | מוראד מחיסן | 1310 | | ירושלים | (4) | | 052-2457448 | | morad1976@gmail.com |

(1) כתובת: טייבה, המשולש..

(2) כתובת: צור באהר, ירושלים.

(3) כתובת: שועפאט 39, ירושלים..

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בניין חדש וסימון זיקת הנאה למעבר רכב לטובת חלקות שכנות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- 2- קביעת שטחי הבניה המירביים.
- 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.
- 8- קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים | 2 |
| מגורים ב' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ב' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 1 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים | 2 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|--------|--------|
| מגורים 5 מיוחד | 905.19 | 100 |
| סה"כ | 905.19 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים | 121.92 | 13.47 |
| מגורים ב' | 783.27 | 86.53 |
| סה"כ | 905.19 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 | מגורים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | 1. מגורים. 2. מעבר רכב בכפוף להוראות זיקת הנאה בסעיף 4.1.2 א. להלן. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | זיקת הנאה א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב יהיה ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. |
| 4.2 | מגורים ב' |
| 4.2.1 | שימושים |
| | 1. מגורים. 2. מעבר רכב - בכפוף להוראות זיקת הנאה בסעיף 4.2.2 ז להלן. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי 1- גובה קירות התמך לכיוון החלקות השכנות לא יעלה מעל 3 מ', ככל שיידרש מעבר לכך, הם ייבנו בדירוג ובאופן שיאפשר נטיעת עצים בוגרים וטיפול נופי. 2- גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל המעבר בזיקת הנאה לרכב לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המעבר. |
| ב | חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. |
| ג | סטיה ניכרת א. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי, וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. |
| ד | עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. |
| ה | קווי בנין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. |
| ו | קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. |
| ז | זיקת הנאה 1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב יהיה ללא מגבלה כלשהי. 2. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. |

| מגורים ב' | 4.2 |
|-----------|-----|
| | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | |
| (3) | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 13 | 8 | 45 | 168 | 1310 | 367 | 0 | 138 | 725 | 783.27 | 1 | 1 | מגורים | מגורים ב' |



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

| מ"ר שטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|-------------------------|------------------|--------------|---------|--------|-----------|
| | קדמי (3) | | | | |
| 80 | | 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 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) תכסית בנייה בתת הקרקע לא תעלה על 80% משטח תא השטח.

(2) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 660.00, מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר עליה לגג בלבד.

(3) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | עתיקות |
| | 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 | ניהול מי נגר |
| | ייותרו 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). |
| 6.3 | שמירה על עצים בוגרים |
| | א. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ב. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו על פי הנחיית פקיד היערות. ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, בתיאום עם אגף שפ"ע ועל פי הנחיית פקיד היערות. ד. ביצוע בפועל על פי תאום עם אגף שפ"ע ובהתאם להנחיית פקיד היערות כתנאי לטופס אכלוס. |
| 6.4 | פסולת בניין |
| | 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 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה 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 למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת בגבולות התכנית לאישור מחלקת תושי"ה בעיריית ירושלים, שתכלול מתן אפשרות כניסה לחנייה המוצעת. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת סקר ונספח עצים לאישור אגף שפ"ע. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור אגף תושי"ה לתכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י האגף. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושי"ה. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה. ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים |
| 2 | טופס איכלוס | טיפול, שימור, העתקה, ונטיעת עצים בוגרים, בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

