

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1020015

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 :

19/02/2023

לאשר את התוכנית

20/03/2023

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 בצור באהר בירושלים.
בתחום המגרש קיימים שני בניינים בשני תאי שטח, שנבנו בהיתר (מס' היתר 2007/596).
התכנית מציעה תוספות בנייה מעל שני הבניינים.
מגיש התוכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	1.174 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
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	222676
קואורדינאטה Y	627221

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח למפגש בין רח' אל מקפה לרח' אל מדינה אל מונווארה 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	אל מקפה		

שכונה צור באהר, ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30792	לא מוסדר	חלק	1-4	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 הוראות תכנית מתאר 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 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



תכנון זמין
הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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		11: 28 22/02/2023	מוסא חמאד	22/02/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		20: 05 05/09/2022	מוסא חמאד	31/08/2022	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 05 21/02/2022	רבאב אבו רגיב עטון	21/02/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		11: 33 22/02/2023	בשיר טויל	22/02/2023	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	אברהים עמירה (1)			ירושלים			054-3443939		
	פרטי	מוסא עמירה (2)			ירושלים			054-3443939		
	פרטי	מחמד עמירה (1)			ירושלים			054-3443939		
	פרטי	מחמוד עמירה (2)			ירושלים			054-3443939		
	פרטי	פאדי עמירה (2)			ירושלים			054-3443939		

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.

(2) 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**1.8.4 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
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	רבאב אבו רגיב עטון	121763		ירושלים	(2)		054-5671435		rabab.a.r.1983@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	מוסא חמאד	55270		ירושלים	(3)		054-7536677		mousa.hammad2@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	(3)		050-5351125		tophand.eng@gmail.com

(1) כתובת: טייבה, המשולש.

(2) כתובת: צור באהר, ירושלים, ת.ד. 72703.

(3) כתובת: צור באהר, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

תוספת קומות מעל שני בניינים קיימים בהיתר.

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 תנאים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	102
דרך מאושרת	101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	102
להריסה	דרך מאושרת	101, 100
להריסה	מגורים ב'	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	84.13	7.17
מגורים 5 מיוחד	969.9	82.62
שטח ציבורי פתוח	119.97	10.22
סה"כ	1,174	100

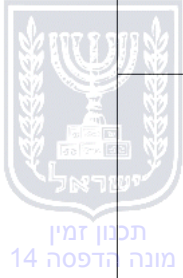
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	84.13	7.17
מגורים ב'	969.9	82.61
שטח ציבורי פתוח	119.97	10.22
סה"כ	1,174.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1- גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3 מ', מעל גובה זה הם וייבנו בדירוג ובמרחקים שיאפשרו נטיעות.</p> <p>2- גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>3- יובטח מעבר רגלי ראוי ובטיחותי לבניין 2 בעת בניית רמפת החנייה, בתיאום עם אגף תושבי"ה.</p>
ב	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	הריסות ופינויים
	הגדרות וחלקי המבנים המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
ד	סטיה ניכרת
	<p>א. מספר הקומות המצויין בטבלה 5, הינו מרבי וכל תוספת קומות 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>
ה	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ו	קווי בנין
	קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.
ז	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. פיתוח, גינון ונטיעות</p> <p>2. שבילי הליכה</p> <p>3. מתקני משחק</p> <p>4. פינות ישיבה</p> <p>5. מעבר תשתיות תת"ק.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

	4.2
<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר. 2. הפיתוח יכלול שימור הטרסה הקיימת בתחום השצ"פ.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הגדרות וחלק הבינוי המסומנים בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	ב
	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשר"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>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.</p>	א
<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הגדרות וחלק הבינוי המסומנים בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	ב



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								
(2)	(2)	(2)	1	3	18.58 (1)	3	45	117	637	35	88	67	447	547	1	1	מגורים	ב'
(2)	(2)	(2)	1	4	14.5 (1)	4	45	134	566	63	0	98	365	422.11	1	2	מגורים	ב'



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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				
0	(2)	1	1	מגורים	מגורים ב'
40	(2)	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

הוראות טבלה 5:

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) גובה רצפת הגג במבנה בתא שטח 1 יהיה 18.58 מ', ובמבנה בתא שטח 2 יהיה 14.5 מ', מעל מפלס 0.00 שהוא 680.50. מעל גבהים אלה יותר מעקה תקני וחדר עליה לגג בלבד.

(2) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>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.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>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).</p>
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ב. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו בהתאם לחוות דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. ה. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
6.5	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>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 סלולוריים), 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 להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת בגבולות התכנית לאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לרבות חניה עבור תא שטח 2 לאישור, וכן לרבות תיאום בנוגע לנגישות רגלית לבניין 2 בעת בניית הרמפה, כל זאת עם אגף תושי"ה. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לפיתוח השצ"פ, בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים בתחום התכנית וכן בנוגע לנטיעת עצים חדשים.</p>



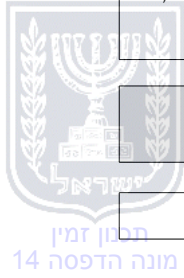
תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>ח. תנאי למתן היתר בניה:</p> <p>1. תיאום עם הרשות לכבאות והצלה.</p> <p>2. תיאום עם אגף תברואה.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור (הדרך המאושרת והשצ"פ), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח בנפרד	לא תותר בניה בשלבים
2	איכלוס	תנאי לאכלוס יהיה טיפול בעצים בוגרים ונטיעת עצים בוגרים חדשים בתחום המגרש, השצ"פ, בתיאום עם אגף שפ"ע.



7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

