

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1020650

תוספת בנייה מעל בנינים קיימים בשכ' 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 :

20/03/2023

לאשר את התוכנית

01/05/2023

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 בשכונת צור באהר, בתחום עליו חלה תכנית 2302א

בתחום התכנית קיימים 3 בניינים :

בתא שטח מס'1 קיים בניין בן 2 קומות מעל קומה תת קרקעית בהתאם להיתר בניה 07/359.

בתא שטח מס'2 קיים בניין בן 2 קומות מעל קומה תת קרקעית בהתאם להיתר בניה 16/71.

בתא שטח מס'3 קיים בניין בן 2 קומות מעל קומה תת קרקעית בהתאם להיתר בניה 12/563.

התכנית מציעה הרחבה ותוספת שתי קומות מעל הבניינים הקיימים.



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

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בנייה מעל בנינים קיימים בשכ' צור באהר-ירושלים.
		מספר התכנית	101-1020650
1.2	שטח התכנית		1.881 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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

221840 קואורדינאטה X

626969 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכ' 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	אל משהאד		

שכונה צור באהר-ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30790	לא מוסדר	חלק	1-3	

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

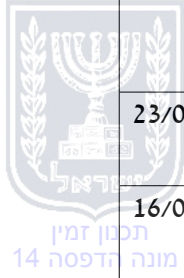
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 2302/א.	החלפה	2302/א
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 62.	החלפה	62
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
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			מוחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 02 04/12/2022	עבד אלרחמאן חמאדה	04/12/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 16 15/10/2021	עבד אלרחמאן חמאדה	15/10/2021	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	אדם דוויאת			ירושלים	דרך צור באהר				mosasalman 123@gmail. com
	פרטי	יוסף דוויאת			ירושלים	דרך צור באהר				ibraheemsal man123@g mail.com
	פרטי	ווליד חוואש			ירושלים	דרך צור באהר				ubrasalman 123@gmail. com

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
	עורך ראשי	מוחמד אבו גנאם	74623	אבו גנאם	ירושלים	א טור		02-6591022		abuganam201 5@gmail.co m
	הנדסאי	עבד אלרחמאן חמאדה	51939	איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	בית צפפה		02-6591022		itqan.arc@g mail.com
	מודד	מוראד מחיסן	1310	מוראד מחיסן	ירושלים	מוניר חסן				morad1976@ gmail.com

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

הרחבת בנייה ותוספת בנייה מעל בנינים קיימים בשכ' צור באהר-ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.

3. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי.

4. הגדלת גובה בנייה ומספר הקומות המירבי.

5. קביעת קווי בניין המירביים.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

8. קביעת הוראות לעצים בוגרים והעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

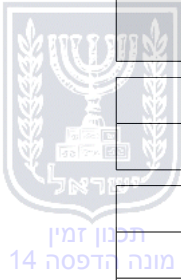
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	3 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	3 - 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

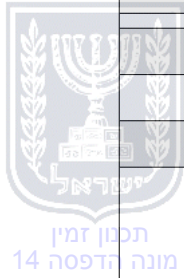
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,880.62	100
סה"כ	1,880.62	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,880.62	100
סה"כ	1,880.62	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>1. גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב.</p> <p>2. גובה הגדרות בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ' וייבנו בדירוג ככל שיידרש, ובמרחקים שיאפשרו נטיעת עצים בוגרים.</p>	
חניה	ב
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. בתא שטח 1 יינתן מענה למקומות חניה עבור תוספת יח"ד בתא שטח 3. לצורך זה ייבנה גרם מדרגות להנגשת תאי השטח.</p>	
סטיה ניכרת	ג
<p>א. מספר קומות המצויין בטבלה 5 הינו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת</p>	
עיצוב אדריכלי	ד
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג גוון וכיחיל אבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
קווי בנין	ה
<p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע</p>	
קולטי שמש על הגג	ו
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	1	4	(2)	7.31	4	(1) 45	193	1058	437	0	60	541	547	1	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)	1	4	(2)	7.24	4	(1) 45	193	1068	441	0	63	544	552	2	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)	1	4	(2)	10.23	8	(1) 45	195	1525	625	0	102	758	782	3	מגורים	ב' מגורים



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר	מ"ר	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי			
20	20	(3)	(3)	1	מגורים	מגורים ב'
20	20	(3)	(3)	2	מגורים	מגורים ב'
40	40	(3)	(3)	3	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80% משטח תא השטח..

(2) גובה רצפת הגג בבניין מס. 1 יהיה 15.1 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 715.5. גובה רצפת הגג בבניין מס. 2 יהיה 12 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 723.0. גובה רצפת הגג בבניין מס. 3 יהיה 12.0 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 710.0. מעל גבהים אלה יותרו חללי עליה לגג ומעקות תקניות בלבד..

(3) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	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..
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	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. א. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
6.5	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970..
6.6	תנאים בהליך הרישוי
	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 תהינה 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 תיאום נטיעת עצים בוגרים בכל תא שטח בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושי"ה ז. תנאי להיתר בניה יהיה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש לאישור אגף תושי"ה ובגבולות שיקבעו ע"י האגף

6.7 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.7
חלקי קירות התמך ומשטחי הפיתוח העשויים בטון והמסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי לאכלוס.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח	לא תותר בניה בשלבים..
2	אכלוס	1. נטיעת 3 עצים בוגרים לפחות בכל תא שטח בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. אישור מחלקת פיקוח כי חלקי קירות התמך המסומנים להריסה בין החלקות, נהרסו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14