

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1019686

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 :

20/03/2023

לאשר את התוכנית

22/05/2023



תאריך 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

התכנית עוסקת במגרש בצור באהר ירושלים בתחום התכנית קיימים 3 מבנים בני קומה אחת. באגף המזרחי קיים מבנה המוצע להריסה.

במרכז המגרש קיים מבנה בן קומה אחת ללא היתר בנייה, המוצע להכשרה ולתוספת 2 קומות. באגף המערבי קיים מבנה בן קומה אחת ובו שני חלקים - אגף לשימור ואגף בנוי מאוחר יותר ללא היתר בנייה. התכנית מציעה הריסת המבנה במזרח, הכשרת הבניין בן קומה במרכז המגרש ותוספת 2 קומות מעליו, וכן שימור האגף ההיסטורי במבנה המערבי, והכשרת המבנה הצמוד אליו. מגיש התוכנית הוא בעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד צור באהר, ירושלים		
מספר התכנית	101-1019686	
שטח התכנית	0.410 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 222752

קואורדינאטה Y 627023

1.5.2 תיאור מקום רח' אל מקפה, 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 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	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	שימור	18: 37 21/12/2022	מוסא חמאד	21/12/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		22: 08 21/12/2022	מוחמד חמאדה	25/07/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		18: 38 21/12/2022	בשיר טויל	21/12/2022	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	אברהים עמירה (1)			ירושלים	אל מקפה		054-9488612		

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל			טייבה	(1)		054-7536677		mousa.hamm ad2@gmail.c om
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	מוסא חמאד	55270		ירושלים	(2)		054-7536677		mousa.hamm ad2@gmail.c om
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 המושלש.

(2) כתובת: צור באהר, ירושלים..

(3) כתובת: שועפאט 39, ירושלים..

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מעל בניין קיים, הכשרת בינוי קיים שנבנה ללא היתר וכן שימור מבנה היסטורי.

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.
- 9- קביעת הוראת לשימור.
- 10- קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2.08	0.51
מגורים 5 מיוחד	408.57	99.49
סה"כ	410.65	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2.08	0.51
מגורים ב'	408.57	99.49
סה"כ	410.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	1- גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3 מ', וייבנו בדירוג ככל שיידרש ובמרחקים שיאפשרו נטיעות. 2- גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ'.
ב	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	שימור
	הבניין המסומן בסמל לשימור הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1- לא תותר הריסתו. 2- לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו, באלמנטים ובפרטי הבניין המקוריים שבו.
ד	הריסות ופינויים
	1. הבניין/ חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.
ה	סטיה ניכרת
	א. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
ו	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ז	קווי בנין
	1- קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2- קו הבניין העילי הינו עבור תוספת קומות מעל מבנה מספר 2 הקיים.
ח	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשר"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.

דרך מאושרת	4.2
<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. חלק המבנה / הגדר המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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	עיקרי									
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3.5 (1)	1	36.5	149	0	0	12	137	408.57	1	1	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	3	8.5 (3)	2	50	202	0	0	52	150	408.57	2	1	מגורים	ב' מגורים

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) זהו גובה רצפת הגג במבנה מס' 1, מעל מפלס 0.00 שהוא 702.5..

(2) כמצוין בתשריט.

(3) זהו גובה רצפת הגג במבנה מס' 2, מעל מפלס 0.00 שהוא 701.01. מעל מפלס זה יותרו חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..

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	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
	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו, על פי חוות דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ג. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
6.5	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.6	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 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 הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת בגבולות התכנית לאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, וכן הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושי"ה. ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף תברואה. ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה. ז. תנאי למתן היתר בניה אישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים לתכנית.

הפקעות לצרכי ציבור

6.7

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס איכלוס	1. נטיעת 3 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. שימור המבנה המסומן לשימור לשביעות רצון מחלקת שימור. 3. שיקום מדרגות, כבישים ותשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצון אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15