

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1049907

הרחבת בינוי לבנין קיים לתוספת יח"ד, שכ' 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

03/05/2023



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 הממוקם בשכונת צור באהר ברחוב אל מקפה בתחום התכנית קיים בניין על פי היתר בנייה מספר 2007/232 וחלה תכנית מאושרת 2302 א לשכונה. מטרת התכנית היא תוספת בנייה לבניין הקיים ובניית בניין חדש



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת בינוי לבנין קיים לתוספת יחיד, שכ' צור באהר, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1049907	מספר התכנית	
0.835 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

222886 קואורדינאטה X

626808 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכ' צור באהר, רח' אל מקפה

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

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 הוראות תכנית המתאר 2302.א.	החלפה	א /2302
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 23 29/12/2022	מחמד אבוו זניד	29/12/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 34 20/07/2022	מחמד אבוו זניד	05/12/2021		1: 500	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
	אחר	מוחמד עטון (1)		ירושלים	ירושלים	אל מקפה		02-5380601	02-5380306	arch.m7070@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הרשום הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: ירושלים, שכל צור באהר, רח אל מקפה.

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		ירושלים	בית חנינא החדשה		054-6773965		daoud_mashni@yahoo.com
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	גבעת התחמושת (1)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010@gmail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	גבעת התחמושת (2)				morad1976@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת, ת.ד 80678.

(2) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בנייה לבניין קיים והקמת בנין מגורים חדש, בשכ' צור באהר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד ושצ"פ, לאזור מגורים ב'.
2. קביעת קווי בניין חדשים לבניה.
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
4. קביעת מס' יחידות הדיור.
5. קביעת מס' הקומות.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רכב



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

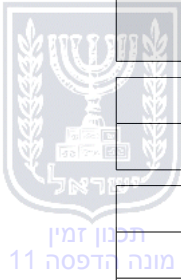
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	835.31	100
סה"כ	835.31	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	835.31	100
סה"כ	835.31	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ, ובחזיתות האחרות 2. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ, ובדירוג שיאפשר נטיעות ופיתוח נופי.	
גגות	ב
א. יותר גג שטוח בלבד. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.	
חניה	ג
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.	
סטיה ניכרת	ד
א. מס' הקומות המירבי המצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת קומות תיחשב כסטייה ניכרת. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, וכל שינוי בקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
קווי בנין	ו
1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.	
קולטי שמש על הגג	ז
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
זיקת הנאה	ח
א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי עם זיקת הנאה למעבר ברכב בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
		2	2	6 (1)	4	13.53		401	48	161	48	144	835	1	1	מגורים	ב'	
		1	4	16.25) (2	4	4.79		918	400		108	410	835	2	1	מגורים	ב'	
(5)	(5)				8	9.58	45 (4)	157.96) (3	1319	448	161	156	554	835	1+2	1	>סך <הכל	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
40			1	1	מגורים	מגורים ב'
40			2	1	מגורים	מגורים ב'
80	(5)	(5)	1+2	1	<סך הכל>	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה רצפת הגג במבנה 1 יהיה 6 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 680.80, מעל גבהים אלה יותרו חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (2) גובה רצפת הגג במבנה 2 יהיה 12.80 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 684.25. מעל גבהים אלה יותרו חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (3) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 110%.
- (4) תכסית תת קרקעי לא יעלה על 80%.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 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 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. תיאום עם אגף תושי"ה. ה. תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. ו. תיאום עם מחלקת תברואה ז. תיאום עם חברת חשמל.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס אכלוס	תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11