

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0920041

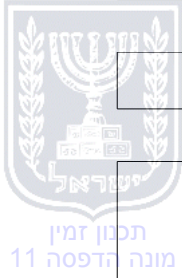
שינוי יעודי קרקע והכשרת בניין קיים

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 :

27/11/2022

להפקיד את התכנית

02/08/2023

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

רקע:

1. התכנית עוסקת במגרש בשכונת צור באהר, סמוך לכביש 18, שבעבר הוגשה בו תכנית 13766 אשר קבלה תוקף ביום 22.10.2014, אך בוטלה ביום 4.7.2016 בהחלטת בית המשפט עקב התנגדות השכנים.
2. בשנת 1990 קיבל בעל הקרקע היתר בניה 90/275 להקמת בניין מגורים בן קומה אחת הכולל 2 יח"ד מעל קומת מרתף. הבית נבנה, אך אינו מופיע ברקע תשריט תכנית א2302 משום שהמדידה נערכה בשנות השמונים.
4. בהעדר בניין במפת הרקע של תכנית א2302, התכנית ייעדה את השטח לשטח לבנייני ציבור ולשצ"פ, ללא ידיעת הבעלים, כך שרוב השטח בבעלותו של מגיש התכנית, כ- 79%, נקבע כהפרשה לצורכי ציבור.
5. בשנת 1998 הוסיף מגיש התכנית ללא היתר קומה הכוללת 2 יח"ד לבניין המאושר.

מטרות התכנית:

1. קביעת תא השטח בו ממוקם הבניין בייעוד מגורים.
2. קביעת תא שטח לצרכי ציבור.

עקרונות התכנון:

ארגון מחדש של הייעודים בתחום התכנית והיקפם, כך שתאפשר תוספת שטחי בנייה למגורים תוך הכשרת השטחים שנבנו ללא היתר, והסדרת גישה מכביש 18, וכן קביעת מיקום והיקף שטחים לצרכי ציבור הניתנים מגיש התכנית הנו בעל עניין בקרקע בתחום התכנית.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעודי קרקע והכשרת בניין קיים
1.1	מספר התכנית	101-0920041
1.2	שטח התכנית	3.886 דונם
1.4	סיווג 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
קואורדינאטה X	222614
קואורדינאטה Y	626648

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכונת צור באהר, שטח מדרום לגלעין הכפר מזרחית לשכי אום טובא.
ליד כביש 18

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך צור באהר	ירושלים

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30796	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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
צ 2, פ 11	א /2302

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



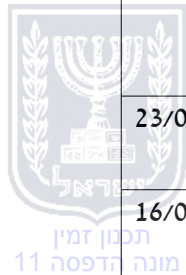
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



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 את תכנית 2302/א	החלפה	2302/א
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מתאר 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			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 03 04/07/2023	אחמד אבו חוסין	04/07/2023		1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	12: 35 22/05/2023	מוחמד חמאדה	22/05/2023		1: 125	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	07: 38 19/12/2020	אחמד אבו חוסין	10/12/2020		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
מר	פרטי	אברהים אבו כף			ירושלים	דרך צור באהר				

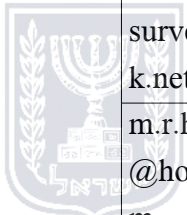
1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אתמד אבו חוסין		פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213		abahmed1@gmail.com
	מודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	דרך צור באהר		02-6711431		afaq-survey@barak.net.il
תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	45527336		ירושלים	דרך שועפאט	33	052-8101047		m.r.hamadeh@hotmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

ייעוד שטח למגורים ושטח למבנים ומוסדות ציבור, לצורך הכשרה ותוספת בנייה על מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חילופי שטחים בין שצ"פ, מוסדות ציבור ומגורים בשטח התכנית.
2. שינוי יעוד קרקע משטח מגורים 5 מיוחד למגורים ב' ולמבנים ומסודות ציבור.
3. תוספת שתי קומות מעל בניין מגורים קיים, מהן קומה אחת להכשרה.
4. תוספת אגף חדש לבניין המגורים לצורך הוספת יח"ד.
5. קביעת קווי בניין ומספר קומות מרביים לשני תאי השטח.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח לשני תאי השטח.
7. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בעניין עצים לעקירה, להעתקה ולשימור.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי.



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
מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך מאושרת	3 - 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	5, 4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	760	19.56
מגורים 5 מיוחד	445	11.45
שטח לבנייני ציבור	1,056	27.17
שטח ציבורי פתוח	1,625	41.82
סה"כ	3,886	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	760.2	19.56
מבנים ומוסדות ציבור	1,775.43	45.69
מגורים ב'	1,350.32	34.75
סה"כ	3,885.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. בנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב	הוראות בינוי 1. גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב לא תעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה. 2. גובה קירות התמך בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ', וככל שיידרש, הם ייבנו בדירוג ובמרווחים שמאפשרים נטיעת עצים בוגרים
ג	חניה מספר מקומות החנייה ייקבע לעת מתן היתר הבנייה על פי התקן התקף.
ד	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטייה ניכרת.
ה	קווי בנין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ו	קולטי שמש על הגג 1. יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	זיקת הנאה 1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה ללא מגבלה כלשהי. 2. שטח זה יפותח כמעבר רגלי בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. חינוך 2. תרבות 3. קהילה 4. ספורט



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

	4.2
<p>5. מועדון נוער. 6. שימושים נלווים כגון משרדים ומזנון לצורך מקומי בלבד.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p>	
<p>חניה</p>	א
<p>1. תינתן עדיפות לפתרון חנייה תת קרקעית במגרש. 2. פתרון החנייה ייקבע לעת מתן היתר הבניה על פי התקן התקף.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	ב
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית בשילוב חומרים ואלמנטים קלים.</p>	
<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p>	ג
<p>1. תמהיל השימושים הציבוריים ומימושם ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאמה לצרכי השכונה. 2. תינתן עדיפות לשילוב מספר שימושים ציבוריים בבניין אחד.</p>	
	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p>	
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p>	א
<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>	
<p>הריסות ופינויים</p>	ב
<p>1. חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. 2. ההריסה תבוצע כחלק מהליך הרישוי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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									
(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	21		404	7100	2840		355	3905	1775	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	2	(2) 6.1	12	160	2170	565	758	120	607	1350	1	1	מגורים	מגורים ב'



קדמית כונן זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2		
מגורים ב'	מגורים	1	1	120

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) כמסומן בתשריט.

(2) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 702.35. מעל גובה זה תותרנה חד' עליה לגג ומעקה תקני..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תיאום 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.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, על פי תקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול אגף שפ"ע בעיריית ירושלים תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית הסדרי תנועה לאישור אגף תושי"ה..</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקות הבאות: איכות סביבה, שפ"ע, תושי"ה, תברואה, חברת החשמל ורשות העתיקות.</p>	
6.2	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>	
6.3	ניהול מי נגר
<p>ייתרו 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>	
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה כולו לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק של 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה. ההעתקה תבוצע באישור פקיד היערות</p> <p>4. ביצוע עבודות העתקת העצים יהיה בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות.</p> <p>5. רישיונות העתקה ו/או עקירה לעצים בתיאום עם אגף שפ"ע ובאישור פקיד היערות.</p>	

6.6 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.



6.7 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	
	מבנה/ גדר/ מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור	
	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	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תעודת גמר	1. ביצוע נטיעות עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונו. 2. ביצוע העתקת העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית על פי התיאום עם אגף שפ"ע ואישור פקיד היערות

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 10 שנים מיום אישורה.

