

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1058064

הכשרת עבירת בנייה והקמת בניין חדש 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:

27/11/2022

להפקיד את התכנית

05/09/2023

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 הכולל שני תאי שטח בשכונת צור באהר, בתחום התכניות המאושרות 2302 א, מק/6854/19390  
בתחום התכנית קיימים שני מבנים :  
בתא שטח 1 קיים מבנה בן 2 קומות מעל קומת שירות לפי היתר בניה מס' 05/694.1.  
ובתא שטח 2 קיים מבנה בן 2 קומות  
התכנית מציעה :  
הקמת מבנה מגורים חדש  
הגדלת זכויות בנייה למגורים .  
הגדלת מספר יחיד .  
מגישי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע.



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

הכשרת עבירת בנייה והקמת בניין חדש בשכ' צור באהר-ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1058064

1.770 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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

222969 קואורדינאטה X

626919 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צור באהר -ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		חלימה אל סעדייה	ירושלים

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	2	
30793	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



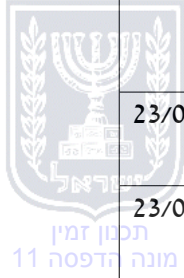
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



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 2302 / א.	החלפה	א / 2302
23/03/2016		4578	7233	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מק / 9390.	החלפה	מק / 9390
31/03/2005		2228	5386	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מק / 6854.	החלפה	מק / 6854
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית 62.	החלפה	62
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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 13 16/08/2023	עבדאלרחמאן חמאדה	16/08/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		13: 43 02/03/2022	עבדאלרחמאן חמאדה	02/03/2022	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	אחמד דבש			ירושלים	דרך צור באהר				mosasalman 123@gmail. com
	פרטי	מוסטפה דבש			ירושלים	דרך צור באהר				mosasalman 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	מחמד אבו גנאם	74623	איתקאן שירותי הנדסה	ירושלים	בית צפפה		02-6591022		itqan.arc@g mail.com
	הנדסאי	עבדאלרחמאן חמאדה	51939		ירושלים	בית צפפה		02-6591022		itqan.arc@g mail.com
	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	מוניר חסן				morad1976@ gmail.com

## 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

הכשרת עבירת בנייה תוספת קומות והקמת בניין חדש בשכ' צור באהר-ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 ודרך מאושרת מיוחד למגורים ב' ודרך מאושרת .
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי.
4. הגדלת מספר הקומות המירבי.
5. קביעת קווי בניין מירביים.
6. קביעת הוראות בינוי
7. קביעת תנאים להליך הרישוי.
7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
8. קביעת הוראות הפקעה.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.



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'	2, 1
דרך מאושרת	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2, 1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	102, 101
מבנה להריסה	מגורים ב'	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	2, 1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	1,650.37	93.23
דרך מאושרת	119.93	6.78
סה"כ	1,770.3	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	119.93	6.77
מגורים ב'	1,650.37	93.23
סה"כ	1,770.3	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b> הוראות בינוי</p> <p>1. גובה הגדר בחזית החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. 2. גובה הגדרות בחזיתות האחרונות לא יעלה על 3 מ', וייבנו במרחקים שיאפשרו נטיעת עצים בוגרים ככל שיידרש.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנומרי וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט. 2. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט לזיקת הנאה, יותר מעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי. 2. להבטחת האמור, תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ככל שיתאפשר. 3. שטח זה יפותח בד בבד עם הבניה בשטח התכנית בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה</p>

<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>ט</p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. א. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>ב</p> <p>1. חלק המבנה/ הגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה 2. הריסת הבינוי המסומן להריסה תבוצע כחלק מהליך הרישוי</p>	



## 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							גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	(2)	1	3	9.6 (1)	8.43	6	45	150	1067.7	284.7	0	69	714	711.86	3	1	מגורים	ב'
(2)	(2)	0	3	9.6 (3)	3.2	3	45	53	501	0	0	27	474	938.51	1	2	מגורים	ב'
(2)	(2)	1	3	9.6 (4)	6.4	6	45	110	1027	436	0	67	464	938.51	2	2	מגורים	ב'



תכנון זמין  
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				
60	(2)	(2)	3	1	מגורים	מגורים ב'
	(2)	(2)	1	2	מגורים	מגורים ב'
	(2)	(2)	2	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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) זהו גובה רצפת הגג בבניין 3 מעל מפלס 0.00 שהוא 673.00 . מעל מפלס זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (2) לפי המסומן בתשריט..
- (3) זהו גובה רצפת הגג בבניין 1 מעל מפלס 0.00 שהוא 675.00 . מעל מפלס זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (4) זהו גובה רצפת הגג בבניין 2 מעל מפלס 0.00 שהוא 673.00 . מעל מפלס זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	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..
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ייותרו לפחות 25% 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).
<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
	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..
<b>6.5</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	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 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 להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש, לרבות מתקן חניה ככל שיוצע, על פי התקן ועל פי מידות תקניות לאישור אגף תושי"ה. ה. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית עם אגף שפ"ע, וכן תיאום בנוגע להעתקת העצים הבוגרים בתחום התכנית, שתבוצע באישור פקיד היערות. ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה.
<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה 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	אכלוס	העתקה ונטיעת עצים בוגרים בתאום עם אנף שפ"ע..

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11