

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
 תכנית מספר 10113  
 שינוי לתכנית מספר 2302 א'

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10113 שינוי לתכנית מספר 2302 א'

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 0.797 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: צור באהר

1.4.2. קרקע שאינה רשומה.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222100 לבין 222135

רוחב: בין 626975 לבין 626125

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

### 2.1.3 נספחים :

- 2.1.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ : 1:100  
תכנית הבינוי והפיתוח כוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע ותכנית תנועה וחנייה .  
התכנית הינה מנחה בלבד למעט קווי בניין, גובה, מספר קומות ומס' יח"ד שהינם מחייבים.

### 2.2 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

### 2.3 מסמכי רקע נלווים :

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
- א. דברי הסבר.  
ב. תמונות מכל החזיתות.

### 3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : תוספת קומות למטרות מגורים על מבנה קיים.  
3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך.  
3.3 שינוי יעוד מדרך לאזור מגורים 2 מיוחד ולשביל ציבורי להולכי רגל.  
3.4 שינוי יעוד משביל ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים 2 מיוחד.  
3.5 קביעת בינוי עבור תוספת קומות על מבנה קיים.  
3.6 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 241 מ"ר, מהם 211 מ"ר שטחים עיקריים ו- 30 מ"ר שטחי שרות. קביעת סה"כ שטחי בניה מירביים בהיקף של 804 מ"ר, מהם 704 מ"ר שטחים עיקריים ו- 100 מ"ר שטחי שרות.

- 3.7. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.8. תוספת של 3 יחידות דיור לסך הכול של 6 יחידות דיור.
- 3.9. הגדלת מספר הקומות מ 3 ל 4 הכול מעל מפלס ה-0.00.
- 3.10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.12. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

#### 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2302 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומסי קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																			
סה"כ (מ"ר)			מסי קומות			שטחי שרות**			שטחי בניה עקריים			תכנית בניה מירבית		מס' יחיד		שטח מגרש		יעוד מגרש	
סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2302	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2302	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2302	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2302	סה"כ	מוצע	מס' תכנית	מס' יחיד	שטח	מגרש	יעוד		
804	241	563	4		100	30	70	704	211	493	704	211	493	6	0.704		אזור מגורים מיוחד		
804	241	563	4		100	30	70	704	211	493	704	211	493	6	0.704		אזור מגורים מיוחד		

שטחי שרות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן הוצאת היתר בניה הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בצבע שחור הוא אזור לשביל ציבורי להולכי רגל.

5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך חדשה ו/או הרחבת דרך.

5.5 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת.

5.6 השטח הצבוע בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח לדרך לביטול

5.7 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.8 גמישות:

- יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)

5.9 סטיה ניכרת

- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחיב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## 6 חניה

החניה תהיה עילית הכלל כמצויין בנספח מס' 1 .

6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

## 7 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), 5.6 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיפים 12 (עתיקות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

### 7.2. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

7.2.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או , ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע המ"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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

7.2.4 תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת כול השטחים שנבנו מעבר לשטחים המפורטים בטבלת ייעודי הקרקע וזכויות בניה (ראה סעיף 5.1).

## 8. הפקעה:

8.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

## 9. רישום

9.1 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.


9.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 9.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.


## 10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
עלייאן	מוסא	080392053	צור באהר	0544-676450	

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
עלייאן	מוסא	080392053	צור באהר	0544-676450	

עורך התכנית*					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	דוא"ל	מס' רשיון הרכבת
רונאל	אילה	51565687	הרכבת 53 ים	ronela@netvision.net.il	27790

רונאל יעקוביץ  
מס' רשיון הרכבת 27790  
טל 02-6731862  
93502  
02-6738570

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 10103  
הועדה דוממוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 10106 ביום 20.6.06  
מינהל תכנון  
יו"ר הועדה 10107

תאריך: יולי 2006