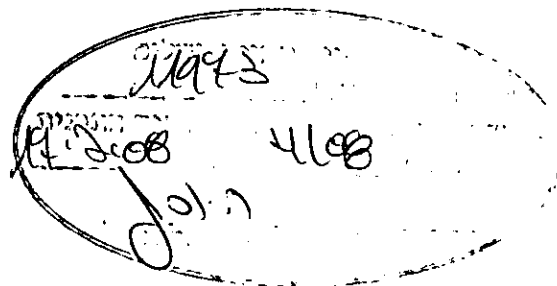




תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית	.1
11	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה	.2
13	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית	.3
14	4. יעודי קרקע ושימושים	.4
15	5. טבלת זכויות והוראות בניה	.5
16	6. הוראות נוספות	.6
17	7. ביצוע התכנית	.7
18	8. אישורים וחתימות	.8



**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 11973**

**הגדלת צפיפות במגרש למגורים בצור באחר**

ירושלים

**מחוז**

ירושלים

**מרחב תכנון מקומי**

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

**סוג התכנית**

**דברי הסבר לתכנית 11973**

התכנית מגדילה את אחוזי הבניה במגרש המיועד למגורים, בצור באחר, מ%50 ל%100, בהתאם למדיניות לשכת התכנון המחוזית.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# מחוז ירושלים

## תכנית מס' 11973

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת צפיפות במגרש למגורים בצור באחר	שם התכנית	1.1
908 מ"ר	שטח התכנית	1.2
שלב	מהדורות	1.3
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הפקדה</li> <li>מהדורה 2</li> <li>20.6.07</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מספר מהדורה</li> <li>תאריך עדכון</li> <li>סוג התכנית</li> </ul>	1.4
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• ועדה מחוזית</li> <li>• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סוג איחוד וחלוקה</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית</li> </ul>	

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
  - קואורדינטה מערב 222485
  - מזרח - Y
  - קואורדינטה דרום 627025
  - צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום צור באחר
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
  - התייחסות לתחום הרשות
    - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
  - ירושלים ישוב
  - צור באחר שכונה
  - רחוב
  - מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30799	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא מוסדר</li> <li>• רישום ראשון</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חלק מהגוש</li> </ul>	---	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
1999 תשנ"ט	מס' פרסום: 4804	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2302 א' ממשיכות לחול.	• שינוי	2302 א'

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רשמו את מספר התכנית	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלוונטי	לא רלוונטי
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלוונטי	לא רלוונטי
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכלית	3.3.06		20			מחייב	הוראות התכנית
		אילה רונאל	3.3.06	1			1:250	מחייב	תשריט התכנית
		אדריכלית	3.3.06	1			1:250	מנחה	נספח בינוי
		אילה רונאל	3.3.06						

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	פאיז מוחמד מוסא עמידה	080309115			צור באחר, ירושלים	02-6719550		

**1.8.1.1 יזם בפועל**

יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי



## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-6719550	צור באחר, ירושלים	---	---	080309099	רוקיה עמירה		• בעלים

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ronela@netvision.net.il	02-6738570		02-6731862	רח' הרכבת 53 י-ם	---	27790	51565687	אילה דונאל	אדריכל
top-hand@israsrv.net.il	02-6723758	052-2378690	02-6718565	סניף צור באחר: ת.ד. 72313 צור באחר	---	882		מחמוד מחמיד	מודד
									יועץ תנועה

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
רשמו את הגדרת המונח.	רשמו את המונח.

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

הגדלת אחוזי הבניה במגרש המיועד למגורים בצור באחר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים א'.
- ב. הגדלת צפיפות מ - 50% ל - 100%.
- ג. הגדלת מס' יח"ד מ-3 ל-8 יח"ד.
- ד. קביעת בינוי למבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף.
- ה. שינוי קוי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.908	שטח התכנית – דונם
5	8	מגורים – מספר יח"ד	
454	908	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי		
		1	מגורים א'

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>
-------------------------------

**4.1 מגורים****4.1.1 שימושים**

א. מגורים

**4.1.2 הוראות**

א. עיצוב אדריכלי

ב. הוראות בינוי

ופיתוח

ג. יחס לנספח

הבינוי

ד. גמישות

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

1. גובה הבניין יהא כמפורט בנספח מס' 1.

2. הבינוי יבוצע בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספחי הבנוי,

3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

4. מיבנה החניה הקיים יצופה באבן בהתאם למסומן בנספח הבינוי וכתנאי להיתר.

5. גובה מיפלס החניה יקבע לעת הוצאת היתר בניה.

נספח הבינוי הוא מנחה, למעט קווי בנין, שטחי בניה ומס' קומות שהינם מחייבים.

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

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

מס' קומות	מס' קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם)	מס' יח"ד	תכנית משטח תא (%) העטח	אחוזי בניין כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח (שטח)	יעוד						
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	מעל לקובעת								
3	4	קדמי קומת מרתף- בקונטור הבניין הקיים קומת קרקע ומעלה-5	קרקעי על	4	16.75 (ג)	8.8	8	37%	100	1160	207	92	45	816	908	1	מגורים אי
3	4	בקונטור הבניין הקיים	קרקעי תת	4													

(1) כולל מתקנים על הגג  
 (2) במידה ותקן החניה ישתנה לעת הוצאת התר בניה, תותר תוספת שטחי לוחניה בלבד.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכו', הכל כדרישת מהנדס העיר.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת שתכלול בין היתר את גבה מיפולס החניה לאישור אגף "תושיה" בעיריית ירושלים.
- ד. 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 הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
- ה. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות.
- ו. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

**6.2 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 סטיה ניכרת**

כל תוספת יח"ד בתחום התכנית מעבר לקבוע בה תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**6.3 חניה**

- א. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.
- ב. מיקום החניות, כמצויין בנספח הבינוי, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.



**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תקפה של תכנית זו למשך 15 שנים מיום אישורה.

במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חפיקת תכנית מס' 11973  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 18107 ביום 26.07.07  
ה. יוסף  
 יו"ר הועדה

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

## 8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17/9/07	נאזר עזרא		080309115	פאיו מוחמד מוסא עמירה	מגיש התכנית
	רעייה		080309099	רוקיה עמירה	בעלי עניין בקרע
17/9/07	רונאל אדריכלים	הרכבת 53, ירושלים 93502 טל. 02-6731862 פקס. 02-6738570	51565687	אילה רונאל	עורך התכנית