

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/12633

שם תוכנית: שינוי בקווי בנין בצור-באחר.

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 12633/מ
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 15/08 ביום 15/08/08
ק"כ כ"ט
מהנדס העיר
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית לשני ביניים בחלקה בצור באחר.
מטרת התכנית שינוי בקו בנין צדדי.
על השטח חלה תכנית מס' 10118 שפורסמה למתן תוקף ב1.6.06. מודגש בזאת שכל הוראות
תכנית מס' 10118 ממשיכות לחול למעט שינוי קטן בקו בנין צדדי צפוני.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שינוי בקווי בנין בצור באחר.</p> <p>מק/ 12633</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>• מילוי תנאים למתן תוקף.</p> <p>3</p> <p>2.11.08</p>	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• כן</p> <p>• לא</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 4</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>			

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	222610
		קואורדינטה Y	627270
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונה: צור באחר.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	צור-באחר
		רחוב	
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית
אין גושים וחלקות בתחום התכנית.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
		לא רלוונטי	

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
		לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16.7.59
10118	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 10118 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 10118 ממשיכות לחול.	י.פ. 5338	י"ב סיוון התש"ס 8.6.06

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אלנה רונאל	2.11.08		13		• מחייב •	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	אלנה רונאל	2.11.08	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050- 5445472		צור באחר				033163510	סאמר מוחמד עמירה	

1.8.2 יזם בפועל לא רלוונטי

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050-5445472		צור באחר			033163510	סאמר מוחמד עמירה		•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ronela@netvisi on.net.il			02-6731862	הרכבת 53	53	הרכבת	27790	.51565687	אלה רונאל	אדריכל	•
hand@israsrv.n et.il		052- 388690	02-6718565	צור-באחר ת.ד. 72313 י-ם	צור- באחר ת.ד. 72313 י-ם	צור-באחר ת.ד. 72313 י-ם	882		מחמוד מאחמיד	מודד	•

8T 8T 8T	8T			
8T 8T 8T	8T			
8T	8T 8T			8T 8T 8T

8. 8T 8T 8T 8T 8T 8T 8T

	8T 8T	8	0	8		
8T 8T	8T	008T	0	008T		8T 8T 8T
8T 8T	8T	8T 8T 8T	8T 8T 8T 8T (+/-)	8T 8T	8T 8T	8T 8T
				8T 8T	8T 8T	

8T 8T 8T 8T 8T 8T 8T

8.2 8T 8T 8T 8T 8T 8T

8T 8T 8T 8T 8T 8T 8T
 8T 8T 8T 8T 8T 8T 8T
 8T 8T 8T 8T 8T 8T 8T

8.2 8T 8T 8T 8T 8T 8T

8T 8T 8T 8T 8T 8T 8T
 8T 8T 8T 8T 8T 8T 8T

8.2 8T 8T 8T 8T 8T 8T

8. 8T 8T 8T 8T 8T 8T 8T

8T 8T 8T 8T 8T 8T 8T
 8T 8T 8T 8T 8T 8T 8T
 8T 8T 8T 8T 8T 8T 8T

8T 8T	8T 8T 8T

8T 8T 8T 8T 8T 8T 8T
 8T 8T 8T 8T 8T 8T 8T

8.2 8T 8T 8T 8T 8T 8T

ד.	מלומד מלוכא ללל קל טעל אול קול אכעל אולעל אולעל טעלע
א.	מלומד מלוכא ללל קל טעל אול קול אכעל אולעל אולעל טעלע
4.2	מלומד

א.		מלומד מלוכא ללל קל טעל אול קול אכעל אולעל אולעל טעלע
ב.		מלומד מלוכא ללל קל טעל אול קול אכעל אולעל אולעל טעלע
ג.		מלומד מלוכא ללל קל טעל אול קול אכעל אולעל אולעל טעלע
ד.		מלומד מלוכא ללל קל טעל אול קול אכעל אולעל אולעל טעלע
א.		מלומד מלוכא ללל קל טעל אול קול אכעל אולעל אולעל טעלע
4.1.2	מלומד	
א.	מלומד	
4.1.1	מלומד	
4.1	מלומד	

מלומד מלוכא ללל קל טעל אול קול אכעל אולעל אולעל טעלע

מלומד מלוכא ללל קל טעל אול קול אכעל אולעל אולעל טעלע - דלל קל אולעל אולעל אולעל טעלע

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		מס' בנין	גודל מגרש/ גודל	מס' תא שטח	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת				
	כמסומן בתשריט		4	4	14	5	4	40%	111	880		1	1.513	2	מגורים ב'
	כמסומן בתשריט		4	4	14		4			800		2			
										1680					
															סה"כ
										180					

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התשנ"ב, למעט שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים שיקבעו לעת מתן היתר הבניה בהתאם לדרישות התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבנין שבו היא נימצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.2 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראלי ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1990 מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא: בבנין מס' 1 ו702.4 ומבנין 2 ו700.25 מ' כמצוין בנספח מס' 1 של תכנית מס' 10118.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה 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 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.

6.3 חניה

- א. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
 ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה לרבות מערך החניה והסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

6.4 חומרי בניה

הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גיוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6.5 גריסת פסולת בניה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

6.6 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

6.7 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
 ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.8 הוראות בנושא חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה – תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

6.9 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.10 תנאים למתן היתר בניה

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיזונית ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) 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. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. ראה סעיפים 6.3 (חניה), 6.8 (חשמל), 4.2 (דרכים) לעיל.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת רישום השטח (הכנת תצ"ר) ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

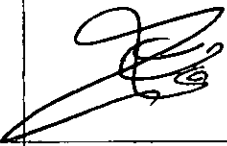

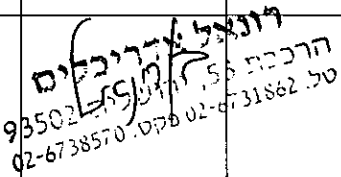
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה. בנוסף למפורט לעיל, הבניה בכל אחד מהבניינים תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בבנין האחר שבתכנית.	

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			033163510	סאמר עמירה מוחמד	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			033163510	סאמר עמירה מוחמד	בעלי עניין בקרקע
			51565687	רונאל אילה	עורך התכנית