

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/13851

הגדלת שטח דרך וקביעת בנוי להקמת בניין חדש וקווי בניין חדשים בצור באהר, ירושלים.

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	חותמת הועדה המקומית
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתכנית מס' מק/13851

התכנית מבקשת לקבוע קווי בניין חדשים על החלקה והסדרת הגישה לחלקה, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הגדלת שטח דרך וקביעת בנוי להקמת בניין חדש
וקווי בניין חדשים בצור באהר, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מק/13851

מספר התוכנית

1.255.ד

1.2 שטח התוכנית

מלוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1.

מספר מהדורה בשלב

03.04.2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

62 א(א) סעיפים קטנים (3), (4), 62 א(ג)

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף¹ בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 222/725 קואורדינטה X
626/350 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונת צור באהר.
רח' גבל זעקוקה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
שכונה צור באהר.
רחוב גבל זעקוקה
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
אין גושים וחלקות בתחום התכנית				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית 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	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
'א2302	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 'א2302 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 'א2302 ממשיכות לחול.	י.פ. 4804	שנה עברית שנה לועזית 23/9/1999
מק/8579	כפיפות	ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מק/8579 ממשיכות לחול.	י.פ. 5715	שנה עברית שנה לועזית 10/9/2007

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אבו גנאם מחמד.	3.4.2012	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	אבו גנאם מחמד.	3.4.2012	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	מוחמד אבו גנאם	3.4.2012	1	ל"ר	1-100 1:250	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס'1)

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 המגבילות יותר.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	מגיש התכנית
				6721762	צור באהר - ירושלים	רשות מקומית		08691339	יוסף גומעה דבש	—	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	יזם במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אומי העניין בקרקע	בעלים
		6721762		צור באהר - ירושלים			08691339	יוסף גומעה דבש			

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

דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אדריכל	מודד
Nader_mashni@yahoo.com	02-6274686	0505-265973	02-6274686	רחוב אל מסעודי מס' 12 - ירושלים	ירושלים	74623	080441975	אבו גנאם מחמד				
			02-6567605	בית חנינא-כביש ראשי-ירושלים	ירושלים שירותי הנדסה	1310		מוראז מחיסן				

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.

מונח	הגדרת מונח
	7.5

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 שטח דרך וקביעת בינוי להקמת בניין חדש וקביעת קווי בניין חדשים בצור באהר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים אי ולדרך.
- 2.2.2 קביעת בינוי להקמת בניין חדש לשימוש מגורים, בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.5 קביעת הוראות בגין הגדלת שטח לצורכי ציבור ע"י שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לדרך.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה בתא שטח 2.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.694 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				כמאושר בתכנית 2302 א'	מ"ר מס' יחיד	מגורים

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח לפופים		תאי שטח	יעוד
	הריסה	1	מגורים א'
	2	2	דרך מאושרת
		100	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
63%	795	88.6%	1113
11.4%	142	11.4%	142
25.6%	318		
100%	1255	100%	1255



יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד
מגורים א'	795	88.6%	מגורים 5; מיוחד
דרך מאושרת	142	11.4%	דרך
דרך מוצעת	318		
סה"כ	1255	100%	סה"כ

34. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותר הקמת בניין חדש, בהתאם לנספח מספר 1.

ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:
מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.

ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 3 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. סטייה ניכרת:

1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

ז. עיצוב אדריכלי:

ראה סעיף 13 בהוראות תכנית 2302 א.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. ראה סעיף 14 שבהוראות תכנית מס' 2302 א.

2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול

בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה 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.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיא הכנת תצ"ר ורישומו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף שפיע לעניין החזרת מצב השטח לקדמותו בתום הבניה ולעניין נטיעת עצים ופיתוח מערכת השקיה בשטח כפי שידרוש האגף לעת מתן היתר בניה, הכל ע"י ועל חשבון מגיש התכנית ולשביעות רצון אגף שפיע.

ט. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדר הכניסה והיציאה אחיו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2302א' שלא שונו במפורש בתכנית מס' 13851/ז, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

4.2 דרכים *

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע תול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.

ד. ראה סעיף 6.4 מדרגות וגדרות להריסה בפרק 6.

ה. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרך כולל הפטיש בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בה, להנחת מהנדס הועדה.

ביצוע הדרך יהיה בתיאום עם אגף תושי"ה, ע"י וע"ח מגישי התכנית.

* דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צידוי- שמאלי	צידוי-ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיח ות לדונם נטו	מספר יחיד מספר	תכסי ת (%)	אחוז בניה כוללי (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			צדוי- שמאלי	צדוי-ימני	קדמי	מספר קומות						מתחת לכניס הקובע	מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת			
כמסומן בתשריט			כמפורט בנספח הבינוי		כמפורט בנספח הבינוי		4	3	45%	כמאוסר בתכנית N2302				795	1	מגורים א'		

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 ובכפוף לכל דין.

6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

6.4 מדרגות וגדרות להריסה:

הגדרות ו

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

6.5 שילוט

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

6.6 חפירה:

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.7 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.8 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

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.

7. ביצוע התוכנית:




7.1 שלבי ביצוע:

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4.4.2012			08691339	יוסף דבש	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
4.4.2012			08691339	יוסף דבש	בעלי עניין בקרקע
			080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית