

1812/73

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

23 02 1965

תכנית מס' 12917

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12917

שינוי במערך יעודי הקרקע לשם קביעת בניין מגורים והתוויית דרך חדשה בצור  
באהר, ירושלים

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התכנית תוכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>23-02-65</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p>	
---	--

<p>תאריך <u>23-02-65</u> יו"ר הוועדה המחוזית <u>אוריאל</u></p>	
--	--

## דברי הסבר

התוכנית נמצאת בשכונת צור באהר .  
התכנית מציעה בניין אחד 4 קומות מעל שתי קומות תת קרקעיות לחניה , סה"כ 20 יח"ד .  
התוכנית מציעה שינוי יעוד משטח מגורים 5 מיוחד למגורים כ 1 עד 180% בניה .  
התוכנית נמצאת בבעלות פרטית.  
מצב סטטורי שחל על שטח התוכנית הינו מיעד את רוב השטח למגורים (המאשר בניית שתי קומות מעל קומת חניה בגודל 50% בניה כשטח עיקרי ) לפי ת.ב.ע. 2302 א .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי במערך יעודי הקרקע לשם קביעת בניין מגורים והתוויית דרך חדשה בצור באהר, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13917

מספר התוכנית

2.540 ד'

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

10-02-2012

תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לייר

לפי סעיף<sup>(3)</sup> בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222,650  
קואורדינטה Y 627525

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30209	לא מוסדר	• חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2302 א	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית במ/א2302 ממשיכות לחול.	4804	23-09-1999
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62.	687	16-07-1959
35166 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21-01-2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30-01-00

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	בשיר טויל	10-09-11	1	לי"ר	1/100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	בשיר טויל	10-09-2011	1	לי"ר	1/250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	בשיר טויל	10-09-2011	לי"ר	17	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	היתם מונה	10-09-2011	1	לי"ר	1/250	מחייב	נספח תנועה

\* מחייב לעניין מפלסים, קווי בניין, מסי קומות, מסי יח"ד.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**  
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה וקראו 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.

**1.8.1 מגיש התכנית**

זוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-24332750		צור באחר ירושלים				026403741	עמאד סעדי סעייד תלחי	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל—לא רלוונטי

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

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל עניין
		0522433 2750		צור באהר ירושלים				026403741	עמאד סעדי סנייד תלחי	בעל עניין

1.8.3 עורך התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Mistrad_hetz@yahoo.com		0524797324	5811576	ת.ד. 5349 - טייבה המשולש		00105556	027560374	בשיר טויל	אדריכל
		053553179		ת.ד. 141 - דבוריה		1035	028339307	מסאלחה וליד	מודד

**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
ל"ר	

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**

קביעת בינוי לבניין למגורים לעשרים יח"ד, בן ארבע קומות למגורים, מעל שתי קומות תניה תת קרקעיות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1 - שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2 - הגדלת אחוזי בנייה מ50% ל180%.
- 3 - קביעת קווי בניין.
- 4 - קביעת בינוי להוספת שתי קומות לבניין מוצע.
- 5 - קביעת שטחי בניה בהיקף של 4220 מ"ר מהם שטח כולל מעל מפלס 000 2720
- מ"ר מהם 2480 מ"ר שטח עקרי ו- 240 מ"ר שטח שרות ו- 1500 שטחי חניה תת קרקעית
- 6 - תוספת 12 יח"ד ע"מ לקבל סה"כ 20 יח"ד.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	2.540 ד
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ תבע מאושרת מס' 2302 א 50%		2480	+ 1555	925	מ"ר	מגורים ב
		20	+12	8	מס' יח"ד	



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		עץ לעקידה/ להעתקה/ לשימור	דרך	תאי שטח	עוד
מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה	מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה				
		1		1	מגורים כ
				100	דרך
				101	שטח נוף פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
63	1600	מגורים ב	72.85	1850	מגורים 5
25.60	650	דרך	15.75	400	דרך
11.40	290	שטח נוף פתוח	11.40	290	שטח נוף פתוח
100%	2540	סה"כ	100%	2540	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה

**הוראות**

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

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

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

ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 20 יחידות דיור.

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

1. סטייה ניכרת:

1. גובה הבנייה המירבי כמצויין 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.
4. מס' הקומות המפורטים בתשריט התכנית הינו מחייב, וכל הגדלה למספר הקומות יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

ז . עיצוב אדריכלי :

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.  
הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

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

2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית  
ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה 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.

3. 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 הנייל 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.

- 4) תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה : שימור העצים , העתקת עצים לפי מפרט מקצועי , הכל באחריות היזם .
- 5) באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות כתנאי להיתר בניה .
- 6) סקר ונספח העצים יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
- 7) תנאי להיתר בניה יהיה קביעת אמצעות בסוט תנועה ברמפה.
- 8) תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע דרך גישה בתא שטח 101 לתא שטח 1.

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 העליון בבניין הקיים / והתת-קרקעי בשני המבניים החדשים , מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

י. גדר/ מדרגות/ פרגולה להריסה:

הגדר/ המדרגות/ הפרגולה/ המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

כ. קולטי שמש על הגג:

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

ל. עצים לשימור / העתקה:

א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, 18 עצים מס' 1, מס' 4-12, (זית, שזף) בצד צפון מזרח מס' 21, 18, 17, 23 – 27 (2 אורן, זית, פרי) בצד דרום-צפון הוראות השימור: חפירה / או שינוי מפלס / או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

1- נטיעת 3 עצים חלופים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום.

2- נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, תיוגיתם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.  
ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה, והם 9 עצים (מס' 2, 3, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 22) בחלקה המרכזית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תזמון ההעתקה, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם

#### 4.2 דרכים:

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

#### 4.3 שטח ציבורי פתוח:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ותלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים ציבוריים פתוחים

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צדו - שמאלי	צדו - ימני	קדמי	מתחת לקובעת					מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת				מתחת לבניסה הקובעת	שטח לבניסה הקובעת	שטח לבניסה הקובעת
				2	4	14.80	42.50	20	264	4220	1500	240	2480	1600	1	מגורים ב
	בהתאם למוניין בתשריט															

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים כל שטחי הבניה המרבית בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. אחוזי הבניה המרבית מעל הקרקע הם 180% .

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- ב. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ג. 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. עתיקות

- תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.
- שטח התוכנית נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז ויחילו עליו ההוראות הבאות:
- א- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח-1978.
  - ב - במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח : חיתוכי בדיקה : חפירת בדיקה : חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
  - ג - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
  - ד - היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית דפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.4 חניה:**

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של התניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

**6.5 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.

**6.6 חלחול מי נגר**

מי הנגר בתחום המגרש יופנו אל השטח הפתוח הנמצא מצפון מזרח. לצורך כך יותאם באמצעים להחדרת מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	1.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.



8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	כ"ג		026403741	עמאד סעדי סעייד תלחי	מגיש התכנית
	כ"ג		026403741	עמאד סעדי סעייד תלחי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	כ"ג		026403741	עמאד סעדי סעייד תלחי	בעלי עניין בקרע
		רשיון מס' 00105556	027560374	בשיר טויל	עורך התכנית