

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית: צור באהר.
שטח התכנית: 2137 מ"ר.
שטח המגרש מיועד למגורים על פי תכנית א2302.
הרקע להגשת התכנית הוא הגדלת שטחי הבנייה למגורים.
התכנית נימצאת באזור מגורים 5 מיוחד ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת לפי תב"א 2302.
התכנית מתוכננת בהתאם לתכנית המתאר החדשה, אזור מגורים ב'. שטחי הבנייה המרביים יהיו 180%.
מגיש התכנית הוא בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית (מספר התוכנית)	שם התוכנית	תוספת יח"ד במגרש מגורים, צור באהר	ימ"רס ברשומות
1.1	מספר התוכנית	13892	
1.2	שטח התוכנית	2137 מ"ר.	
1.3	מהדורות	• מתן תוקף	
	שלב	01	
	מספר מהדורה בשלב		
	תאריך עדכון המהדורה	07/05/12	
1.4	סיווג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית	ימ"רס ברשומות
	סוג התוכנית	• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי	
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינטה X 221/775
 - קואורדינטה Y 626/125
- 1.5.2 תיאור מקום בשכונת צור באהר
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ימרסם ברשומות
 - נפה ירושלים
 - יישוב ירושלים
 - שכונה צור באהר
 - רחוב ל"ר
 - מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30794	• לא מוסדר	•		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/59	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	• ביטול	תכנית מתאר ירושלים 62
15/09/96	4391	תכנית זו גוברת על תכנית א2302	שינוי	א2302
12/01/10	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו..	• כפיפות	תכנית חניה 5166/ ב'
22/3/96	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות 5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	28/12/09	ל"ר	15		ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	28/12/09	1			1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	28/12/09	1			1:200	*מחייב חלקית	נספת בינוי

כל מסמכי התוכנית מחוויים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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.

*מחייב לעניין: מס' יח"ד, קווי בניין, מסי קומות, גובה בנין.

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

מניח התוכנית 1.8.1											
גוש/תקרת (י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	זיס במקצוע
				02-6734303	קרושלים צור באחר	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	080396096	יוסף אבו טיר	לי"ר

זיס במקצוע 1.8.2											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	זיס במקצוע	
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	לי"ר	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	זיס במקצוע / תואר
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין
			02-6734303	קרושלים צור באחר	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	080396096	יוסף אבו טיר	לי"ר	• בעלי עניין
			02-6734303	קרושלים צור באחר	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	080812878	איאד עמררה	לי"ר	• בעלי עניין

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
d_son@netvis ion.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	ת.ד. 53446 מיקוד 91533 צור באחר קרושלים	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	66610	55630578	שמואל דודסון	אדריכל	• עורך ראשי
Afaq-survey@barak .net.il	02-6711433		02-6711431	קרושלים	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	1168	023481914	אפקא שירתי תדסת בע"מ	מודד	• מודד

27/05/2012

תבנית תוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 15

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שני מבני מגורים חדשים בני 4 קומות כל אחד מעל קומת חניה משותפת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב ומשטח נוף פתוח ושטח דרך ואו טיפול נופי לשטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת 2 מבני מגורים בני 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
3. קביעת קוי בנין חדשים.
4. תוספת 9 יח"ד, סה"כ 16 יח"ד.
5. קביעת בינוי ל-2134 מ"ר שטחים מרביים, מתוכם 1750 מ"ר שטחים עיקריים ו-384 מ"ר שטחי שרות.
6. קביעת הוראות בנין עצים לשימור.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.137

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1750	+1135	615	מ"ר	מגורים
		16	+9	7	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח נמוכים		תאי שטח גבוהים	
זיקת תמ"מ למעבר בר"ב	עצים לשימור	תאי שטח	יעד
501	401	001	מגורים ב
		501	שביל
		401	שטח ציבורי פתוח
		402	שטח דרך ו/או טיפול נופי

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

טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעד	אחוזים	יעד
55.5	מגורים ב	57.7	מגורים 5 מיוחד
8	שביל	6	שביל
30.84	שטח ציבורי פתוח	31	שטח נוף פתוח
5.66	שטח דרך ו/או עיצוב נופי	5.3	דרך טיפול נופי
100	סה"כ	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	חניה	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	פסולת בנין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התש"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ה.	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.
	חניה	א. תותר חניה מקורה ובתוך קו הבניין התת קרקעי כמצוין בתשריט. ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומות החניה אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
	גמישות	א. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1. ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה
	סטיה ניכרת	א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. קוי הבנין בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. גינון ונטיעות
	ב. מתקני משחק
4.2.2	הוראות
	א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
	ב. בפיתוח השצ"פ ישמר מעבר חופשי בין השביל להולכי רגל מדרום ובין המבנה הציבורי

4.3	שם ייעוד: שביל
4.3.1	שימושים
	א. מעבר להולכי רגל
	ב. גינון ונטיעות
	ג. זיקת הנאה למעבר רכב
4.3.2	הוראות
א	תוואי השביל ורוחבו יהיה כמצוין בתשריט.
ב	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה עם פסים אדומים באלכסון הוא שטח של שביל ציבורי עם זיקת הנאה ברכב.
ג	א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להיתר בניה**

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ואו מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו ובכלל זה את התכנית לפיתוח השצ"פ.
- ג. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
- ד. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך זמנית לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה.
- ה. ביצוע הדרך הנ"ל ע"י ועל חשבון היזמים.
- ו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: 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 וכי"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.
- ז. הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור.
- ח. תנאי להיתר בניה יהא פיתוח השצ"פ. תנאי לטופס 4 יהא ביצוע בפועל.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של השטח הציבורי להנחת דעתם של מהנדס העיר או מי מטעמו. ביצוע התכנית של השטח הציבורי בהתאם ייעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

6.1. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2. תנאים לטופס 4 (איכלוס)

ביצוע בפועל של פיתוח השצ"פ בהתאם לתכנית הפיתוח שבהיתר הבניה.

6.3. חלחול מי נגר

על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.

6.4. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.
- ג. הוראות שימור: חפירה ואו שינוי מפלס ואו עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

6.5. 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.

6.6. חלוקה ורישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

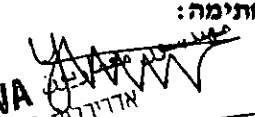
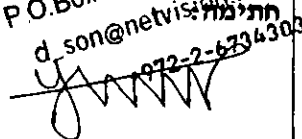
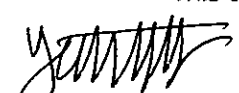
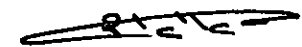
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 30.05.2012	חתימה:  SAWA אדריכלים	שם: יוסף אבו טיר	מגיש התוכנית
תאריך: 30.05.2012	חתימה:  סודה Architects Jerusalem	שם: שמואל זוידסון חסן עבד אלקאדר	עורך התוכנית
תאריך: 30.05.2012	חתימה:  P.O.Box 17286 Jerusalem d.son@netvis.net.il 072-2-6734303	שם: יוסף אבו טיר	יזם בפועל
תאריך: 30.05.2012	חתימה: 	שם: יוסף אבו טיר	בעל עניין בקרקע
תאריך: 30.05.2012	חתימה: 	אימד עמירה	בעל עניין בקרקע