



**דברי הסבר לתוכנית**

החלקה קיימת בתחום תכנית 2302/ א' מגורים 5 מיוחד.

בחלקה קיים בניין של 3 קומות.

הבניין קיים בניגוד להיתר בניה מס' 46387.

יש הליך משפטי מתנהל בבית משפט.

**מוצע:**

- הכשרת עבירת בניה.

- שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

- הגדלת אחוזי בניה עד 103% .

- שינוי יעוד קומת קרקע מחניה לבית מרקחת.

- חניה עילית בתחום המגרש כמצוין בנספח בינוי.

- קווי בניין בהתאם למוצע בתשריט.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	יפורסם ברשומות
		בית מרקחת ומגורים בצור באהר, ירושלים		
	מספר התוכנית	מספר התוכנית	מספר התוכנית	
	12554 א'	12554 א'	12554 א'	
1.2	שטח התוכנית	שטח התוכנית	שטח התוכנית	
	0.380 דונם	0.380 דונם	0.380 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	שלב	
		מתן תוקף	מתן תוקף	
		מספר מהדורה בשלב 1	מספר מהדורה בשלב 1	
		תאריך עדכון המהדורה 23/08/2012	תאריך עדכון המהדורה 23/08/2012	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		תוכנית מתאר מקומית	תוכנית מתאר מקומית	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
		כן	כן	
		ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	
		לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	
		לא רלוונטי	לא רלוונטי	
		היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
		סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
		ללא איחוד וחלוקה.	ללא איחוד וחלוקה.	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
		לא	לא	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221725 קואורדינטה X  
627130 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלמשאהד, צור באהר, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות  
נפה

• חלק מתחום הרשות  
ירושלים  
ירושלים

1.5.4 כתובות שבתן חלה התוכנית

יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

צור באהר  
אלמשאהד  
ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30787	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022/א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א', הוראות תכנית מק/5022/א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
2302 א'	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2302 א'.	4804	23/09/1999

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	23/08/2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח בניוי הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	23/08/2012	ל"ר	12	-	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	23/08/2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	

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.

\* מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בנייה, גובה, קווי בניין.

## 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 רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים צור באהר- ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080322647	אימאן אבו גיאדה	בעל עניין בקרקע

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים צור באהר- ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080322647	אימאן אבו גיאדה	יזם התכנית

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
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים צור באהר- ירושלים	לי"ר	לי"ר	080322647	אימאן אבו גיאדה	לי"ר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
<a href="mailto:Misk2004@zahav.net.il">Misk2004@zahav.net.il</a>	5834912	0545774684	5834912	בית צפנה ירושלים			080684905	סחר קואסמי	אדריכל	
<a href="mailto:tophand@zahav.net.il">tophand@zahav.net.il</a>	6567604	0505351125	6723758	ירושלים, צור באהר			882	מחמוד מחאמיד	מודד	מודד

**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת אחוזי בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- קביעת מס' יחיד ל-2 יחיד למגורים.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-3 קומות.
- קביעת גובה מרבי ל- 11.30 מטר מעל 0.00.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל - 362.10 מ"ר (מתוכם 312.59 מ"ר שטחים עקריים ו 49.51 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בגין חניה עילית.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת שטחי מסחר ושימושים מסחרים בקומת קרקע.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
- קביעת חזית מסחרית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י היתר בניה מס' 46387		312.59	+109.39	203.20	מ"ר	מגורים
		2	0	2	מס' יחיד	

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.





## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	מסחר: יותר שימוש מסחרי בקומת קרקע בלבד.	
4.1.2	הוראות	
א.	פסולת בנין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בשטח	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ג.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ד.	חניה	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ה.	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ו.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008). 4. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
ז.	בניין להריסה	הבניין המסומן בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ח.	חזית מסחרית	א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

ט.	תצ"ר	<p>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.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
י.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
יא.	חלחול מי נגר- תמ"א 34	ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חפץ וחלוקים).
יב.	סטייה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>

4.2	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		** גובה מבנה (מטר)	תכנית תא משטח (%)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד			
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת למפלס						מעל מפלס	מתחת למפלס הקובעות	שטחי בניה סה"כ	שטחי הקובעות			שרות	עיקרי	
													שרות					עיקרי
כמפורט בתשריט			0	3	9.90	22	6	2	103	362.10	0.00	0.00	49.51	84.57	228.02	350	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\* השטח המיועד לחדר מחוזק כלול בשטחים עיקרי.

\*\* מעל גובה זה יותר חדר מכוונת / חדר יציאה לגג עד גובה 11.30 מ'.

**6. הוראות נוספות****6.1. 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.

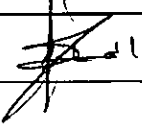
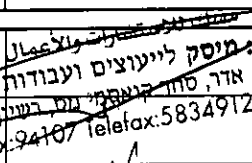
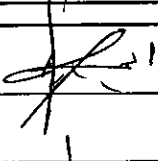
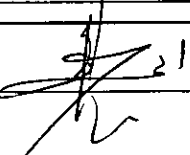
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: אימאן אבו גיאדה תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 23/08/2012 מספר תאגיד: 080322647
עורך התוכנית	שם: סחר קואסמי תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 23/08/2012 מספר תאגיד: 080684905
יזם בפועל	שם: אימאן אבו גיאדה תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 23/08/2012 מספר תאגיד: 080322647
בעל עניין בקרקע	שם: אימאן אבו גיאדה תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 23/08/2012 מספר תאגיד: 080322647