

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/13893

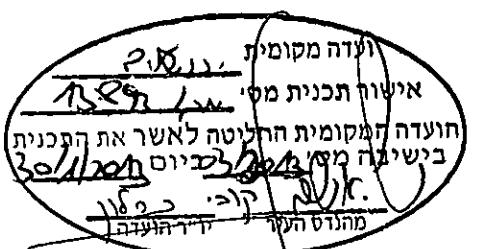
שם תוכנית: שינוי בקווי בניין, ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בצור באהר, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי בקווי בניין במגרש מס' 1 מחלקה [1] ארעית עפי ת.צ.ר מס' 998/2010 מאדמת צורבאהר- ירושלים.

מטרות התכנית :

1. שינוי קווי הבניין מכל הצדדים ללא שינוי בזכויות הבניה.
- 2-מגיש התכנית הנו בעל זכויות בתת החלקה מס' [1] ארעית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

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

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	יפורסם ברשומות
	שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בצור באהר, ירושלים.	מספר התוכנית	מספר התוכנית	
	מק/13893			
1.2	שטח התוכנית			
	0.895 דונם			
1.3	מהדורות	שלב		
	מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה בשלב		
		2		
	תאריך עדכון המהדורה			
	12.02.13			
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
	תוכנית מפורטת	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
	ללא איחוד וחלוקה	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>ט</sup> בחוק אופי התכנית	
	כן			
	לא			
	ועדה מקומית			
	62 א (א) סעיף קטן 4			
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 222450
- קואורדינטה Y 626975

1.5.2 תיאור מקום ירושלים שכונת : צור באהר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים  
 בתוכנית התייחסות לתחום • חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים  
 שכונה צור באהר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
שטח ללא גושים וחלקות ת.צ.ר 998/10 חלקות ארעית 1-3				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק.****1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2302 א'	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2302 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2302 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4804	שנה לועזית 28/9/99

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	עזמי עבדו	12.02.13	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	עזמי עבדו	12.02.13	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	עזמי עבדו	12.02.13	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כחלק מהתנאים מחייבים.	תכנית בינוי ופיתוח (נספח בינוי מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	מס' מק	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		026723622	0528229927	026723622	54144 ת.ד. ירושלים 91540	ל"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	ל"ר	080391576	אבו כף עומר	ל"ר

יזם במועל 1.8.2											
זוא"ל	מס' מק	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	026723622	0528229927	026723622	54144 ת.ד. ירושלים 91540	ל"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	ל"ר	080391576	אבו כף עומר	ל"ר	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם ל"ר	שם תאגיד/שם ל"ר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל עניין בשטח
	02672362	0528229927	026723622	ת.ד. 54144 ירושלים 91540	ל"ר	שם תאגיד/שם ל"ר	שם תאגיד/שם ל"ר	080391576	אבנר עומר	בעלים	בעל עניין בשטח

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם ל"ר	שם תאגיד/שם ל"ר	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך לאשי
info@archgroup - 07.com	67236	052577579	672362	ת.ד. 54144 ירושלים 91540	ל"ר	שם תאגיד/שם ל"ר	שם תאגיד/שם ל"ר	104154	086915303	עבדן עזמי	אדריכל	עורך לאשי
	6711443		6711431	צורחאחך	ל"ר	שם תאגיד/שם ל"ר	שם תאגיד/שם ל"ר	1168		אבו רגיב זאך	מורדד מוסמד	מורדד



**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
ל"ר	ל"ר

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**

שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה, צור באהר, ירושלים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך יעוד הקרקע כמפורט להלן :  
 מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א' ..  
 2.2.2 שינוי קווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות הבניה מאושרות בתכנית 2302 א.  
 2.2.3 קביעת בנוי בהתאם לנספח בנוי  
 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.  
 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 2.2.6 קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.895
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				על-פי המאושר בתכנית 2302 א-	מ"ר מסי יח"ד	מגורים

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

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 תאי שטח כפופים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	גודל להריסה	1	מגורים A
	10	10	דרך מאושרת
		2	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת

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

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	↑	מצב מאושר		
	מ"ר	סה"כ			אחוזים	מ"ר	יעוד
64	573		אזור מגורים A'		64	573	אזור מגורים 5 מיוחד
6	57		יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת		6	57	אזור מגורים 5 מיוחד
30	265		דרך		30	265	דרך
100	895		סה"כ		100	895	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א :
4.1.1	שימושים
.א	חנויות בקומת הקרקע ו מגורים בקומת א' ו-ב'
4.1.2	הוראות
.א	תותר בנייה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עלית ובשני קווים ונקודה לבניה תת קרקעית ובהתאם למפרט בנספח מס' 1.
.ב	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
.ג	כל יתר הוראות תכנית 2302 א' שלא שונו בתכנית זו מק / 13893 ממשיכות לחול.
.ד	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
.ה	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבל אישור</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>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 שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם</p> <p>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 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 יהא אישור ורישום תכנית לצרכי רישום.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/א טופס 4 יהיה מילוי אחר ההוראות</p> <p>בסעיפים 4.1.2 ו (חניה), 6.3 (הריסה), 4.3 ג (דרכים) 4.1.2 ז' (חשמל)</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת 2 עצים בוגרים גודל 8 ובגובה 3.5 ממכיל 60 ליטר. בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיאלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבתחתביצוע המפורט לעיל.</p>

<p>1. חניה.</p>	<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מסי 1 בלבד.  2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצג במסמכי התכנית.  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניה לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p>
<p>2. הוראות בנושא חשמל</p>	<p>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.</p>
<p>3. מתקני תקשורת</p>	<p>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.</p>
<p>4. ע"פ 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</p>	
<p>5. החדרות מי נגד ונקז לתת הקרקע:</p>	<p>במתחמים הבנויים לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגד עילי לתוך תת-הקרקע.  לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגד ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.</li> <li>2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת כמרה חולית בבית גידול לשורשים.</li> <li>3. תכנון החצרות הנייל במפלס מתחת לשבלים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרקות ולכבישים.</li> <li>4. תכנון שטחים מגוננים תוד כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)</li> <li>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.</li> </ol>

	<p>י.א. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים שהנם מחייבים מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירב, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>	
--	--	--

#### 4.2 דרכים:

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
  - ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
  - ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית ו הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.
  - ד. ראה סעיף 6.2 הפקעות לצרכי ציבור להלן.
  - ה. ראה סעיף 6.3 גדר להריסה להלן.
- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.

#### 4.3 יעוד ע"פ תכנית מאושרת

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכאנים בצבע כחול הוא שטח שחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 2302 א או לגבי אזור זה ( אזור מגורים 5 מיוחד).

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

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (%)	צפיפות לדונם (מ"ר/ד')	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגורי/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבניסה הקובעת	שירות			
<b>על - פי המאושר בתכנית 2302 א</b>															
<b>על - פי המאושר בתכנית 2302 א</b>															
<b>כמסומן בתשריט</b>															
													573	1	מגורים א'
													57	2	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת

**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 ההשבחה 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 גדר להריסה**

הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט, מיועדת להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

**6.4 גריסת פסולת בנייה ופינויה**

באחריות מגיש הבקשה להיתר 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 חשבונו


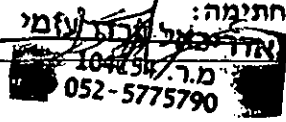

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

לא רלוונטי

**8. חתימות**

תאריך: 12.10.13	חתימה: 	שם: אבו כף עומר	מגיש התוכנית
		מספר זהות: 080391576	
תאריך: 12.10.13	חתימה: 	שם: עבדו עזמי מספר זהות: 086915303	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 104154	מ.ר. 104154 052-5775790	תאגיד: אדריכאל	
תאריך: 12.10.13	חתימה: 	שם: אבו כף עומר	יזם בפועל
		מספר זהות: 080391576	
תאריך: 12.10.13	חתימה:	שם: אבו כף עומר	בעלי עניין בשטח
		מספר זהות: 080391576	