

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0085837

בניין חדש בן 4 קומות רח' שיך סוואן, צור באהר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
19-08-2014
נתקבל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית תלמיטה ביום:

מ.ב.ל

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

ענת צוק

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דברי הסבר לתכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית מס' 2302 / א' אזור מגורים 4 מיוחד ודרך בצור באהר.

בחלקה קיים 2 מבנים ללא היתר בניה.

מוצע:

- הריסת כול הבינוי בתוך המגרש.

- הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף (מחסנים וחניה).

- הגדלת אחוזי בניה עד 156%.

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 4 מיוחד למגורים ב'.

- חניה כולה תת קרקעית.

- קווי בניין בהתאם למוצע בתשריט.

- בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.

- יש היליך משפטי מתנהל בבית משפט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

בניין חדש בן 4 קומות רח' שיך סוואן, צור באהר

101-0085837

0.528 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

שלב מהדורות

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222350

קואורדינטה Y 627385

1.5.2 תיאור מקום רח' שיך סוואן צור באהר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שיח סוואן	1	1

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלק בחלקן
30786	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א /2302	ביטול	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית א' /2302 וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' /2302 א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4802	26	09/1999
ב /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק /5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק /5022 א', הוראות תכנית מק /5022 א' תחולנה על תכנית זו.	4847		30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				סחר קואסמי				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סחר קואסמי			תשריט מצב מוצע	כן
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	03/08/2014	קואסמי סחר		03/08/2014	מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, גובה, קווי בניין.	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		03/08/2014	קואסמי סחר		03/08/2014		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מוחמד עטון			ירושלים	שיח סואן		054-6588212	02-6565035	

1.8.2 יזם

תלנון זמין
מונה הדפסה 8

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מוחמד עטון			ירושלים	שיח סואן		054-6588212	02-6565035	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוחמד עטון			ירושלים	שיח סואן		054-6588212	02-6565035	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תלנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סחר קואסמי	79772		ירושלים	א נהאדה		02-5834912	02-6565035	misk2004@bezeqint.net
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	צור בחר		02-6718565	02-6723758	tophand@zahav.net.il

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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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: מונח הדפסה 8

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

בניין חדש בן 4 קומות מעל המרתף, סה"כ 4 יח"ד למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 4 מיוחד למגורים ב'
2. קביעת הוראות בינוי עבור בניין חדש בן 4 קומות.
3. קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל- 788.43 מ"ר (מתוכם 513.88 מ"ר שטחים עקריים ו 274.55 מ"ר שטחי שירות).
4. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
5. קביעת מסי יח"ד ל- 4 יח"ד.
6. קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות ממפלס 0.00 מעל המרתף.
7. קביעת הוראות בגין הריסה.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.528
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+4		יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י תב"ע 2302	513.88		+161.08	352.8	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100	מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מגורים ב'	1	מבנה להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	22.67	4.30
מגורים 4 מיוחד	505	95.70
סה"כ	527.67	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	22.67	4.29
מגורים ב'	505.23	95.71
סה"כ	527.9	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ב'
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. - תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>ה אלימנטים המסומנים בתשריט ונספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין 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. קוי הבנין המפורטים 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. ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>- הינם עפ"י המסומן בתשריט. - קו נקודה יהיה בצבע אדום לקו בניין עילי, ושני קווים יהיה בצבע אדום לקו בניין תת קרקעי.</p>

4.1	מגורים ב'
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>שרותי כבאות</p> <p>- יש להתקין רחבת כיבוי במרחק שלא יעלה על 10 מ' מהבניין.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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. ד. הכנת ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p>
י	<p>מתקנים זמניים</p> <p>יש לתכנן מתקן אשפה בתוך שטח המגרש עבור עגלה 350 ליטר.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. תנאי למתן טופס 4 נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפי"ע.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט - השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת - תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



צידוד שמאלי
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
צידוד שמאלי תכנון זמין מונה הדפסה 8 (3)	צידוד- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	(2) 13.52	8	4	31	156	788.43	157.55	0	(1) 117	513.88	505	1	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	1	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי הממ"דים הינם חלק משטחי השירות..
- (2) מעל גובה זה יותר חדר מכוונת וחדר יצאה לגג עד גובה 15.34.
- (3) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<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 הוועדה המקומית.</p> <p>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.</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>

6.2	ניהול מי נגר
	<p>ייוותרו לפחות 20% 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.3	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p>

6.4	היטל השבחה
	<p>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.</p>

6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>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.</p>

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8





7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 8	שם: מוחמד עטון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה: <i>محمد عطون</i>	מגיש התכנית	תאריך:
 תכנון זמין מונה הדפסה 8	שם: מוחמד עטון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה: <i>محمد عطون</i>	יזם	תאריך:
 תכנון זמין מונה הדפסה 8	שם: מוחמד עטון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה: <i>محمد عطون</i>	בעל עניין בקרקע	תאריך:
 מסك للاستشارات والاعمال الهندسية מיסק לייעוצים ועבודות הנדסה חתימה: סחר קואסמי מס, רשיון 79777 P.O.Box: 94107 Telefax: 5834912	שם: סחר קואסמי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	חתימה:	עורך התכנית	תאריך:



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8