

1014673

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0262907

שינוי קווי בניין ותוספת יחידות דיור, צור באהר, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית
 אישור תכנון מס' 101-0262907
 הועדה המוסמכת לחליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 101-0262907
 תאריך היעדר

דברי הסבר לתכנית

החלקה קימת בתחום תכנית מס' 2302/א' אזור מגורים 5 מיוחד צור באהר
מוצע:
- שינוי קווי בניין ותוספת שתי יחידות דיור.
- בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין ותוספת יחידות דיור, צור באהר, ירושלים
		מספר התכנית	101-0262907
1.2	שטח התכנית		1.017 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 8
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 222810
 קואורדינאטה Y 626890

1.5.2 תיאור מקום רח' אל מקפה - צור באהר - ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אל מקפה	ירושלים
		צור באהר	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30792	לא מוסדר	חלק	2	

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/09/1999	26	4802	תכנית זו משנה את תכנית 2302/א' בנושאים המפורטים בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2302/א' ממשיכות לחול.	שינוי	2302/א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סחר קואסמי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			סחר קואסמי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		31/12/2015	סחר קואסמי		31/12/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גמאל אבו סרחאן			ירושלים	אל מקפה		02-5834912	02-6565035	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גמאל אבו סרחאן			ירושלים	אל מקפה		02-5834912	02-6565035	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גמאל אבו סרחאן			ירושלים	אל מקפה		02-5834912	02-6565035	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סתר קואסמי	79772	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	בית צפנה		02-5834912	02-6565035	Misk2004@b ezeqint.net
	מודד	מתמוד מחאמיד	882		ירושלים	צור בחר		02-6718565	02-6723758	tophand@zah av.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי בקווי בניין מאושרים, ותוספת שתי יחידות דיור ליחידות הדיור המאושרים, צור באהר, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
- ב- שינוי קווי בניין מאושרים וקביעת קווי בניין חדשים, לרבות קווי בניין תת קרקעיים אפס.
- ג- הגדלת מס' יח"ד המירבי מ-3 יח"ד ל-5 יח"ד.
- ד- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.017				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ע"ד	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תב"ע 2302/א'		5	+2	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כמאושר בתכנית 2302/א'		508.5		508.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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
מגורים א'	1
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין תחתי	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,016.76	אזור מגורים 5 מיוחד
100	1,016.76	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,016.76	מגורים א'
100	1,016.76	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי מס' יח"ד המירבי יהא 5 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב	חניה - מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. - תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. - פתרון החניה יהא בתחומי תא השטח בלבד.
ג	סטיה ניכרת א. 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. ב. 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	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ה	קווי בנין קווי הבנין המירביים יהא כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.
ו	קולטי שמש על הגג - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתרי בניה 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 שידרשו. 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

4.1	<p>מגורים א'</p>
	<p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח שבתחום התכנית ושל פיתוח השטחים הציבוריים הגובלים בתכנית לרבות שטח המעבר הציבורי שמצפון לתכנית לאישור האגף לשפור פני העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע המעבר הציבורי שמצפון לתכנית יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח תכנית 262907 זו ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח האגף לשפור פני העיר, בד בבד עם ביצוע התכנית בתחום תכנית מס' 262907 זו.</p> <p>ה. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצורכי רישום, וכמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p> <p>ו. ראה סעיפים 4.1.2 א ו- 4.1.2 ב לעיל.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2302/ א' שלא שונו במפורט בתכנית מס' 262907 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>

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

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)	בניין	תאי שטח	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שטח שטחי בניה	שטח					עיקרי	שטח
(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	4.9	5	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1017	1	מגורים א'			

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

קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	1
			מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בתכנית 2302/א'.

(2) בהתאם למפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות		
<p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"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>			
6.2	חלוקה ו/ או רישום		
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית 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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>			
6.3	ניהול מי נגר		
<p>לפחות 25% משטח תא שטח 1 ישאר טבעי, או שהכיסוי בו ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.</p>			
6.4	פסולת בניין		
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד איכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>			
6.5	חומרי הפירה ומילוי		
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>			
6.6	היטל השבחה		
<p>א. הוועדה 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.</p>			
7. ביצוע התכנית			
7.1	שלבי ביצוע		
1	מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
7.2	מימוש התכנית		
<p>זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.</p>			

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גמאל אבו סרחאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: <i>א.א.א.א.</i> חתימה: <i>א.א.א.א.</i>
יזם	שם: גמאל אבו סרחאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: <i>א.א.א.א.</i> חתימה: <i>א.א.א.א.</i>
בעל עניין בקרקע	שם: גמאל אבו סרחאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: <i>א.א.א.א.</i> חתימה: <i>א.א.א.א.</i>
עורך התכנית	שם: סחר קואסמי שם ומספר תאגיד: מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	סוג: עורך ראשי	תאריך: <i>א.א.א.א.</i> חתימה: <i>א.א.א.א.</i> <i>מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה</i> <i>התל מלח קואסמי מס רשיון 79772</i> <i>P.O.Box:94107 Telefax:5834912</i>