

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1015262

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0387324

שינוי קווי בניין ותוספת יחידות דיור ושטחי בניה, צור באהר, ירושלים

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ירושלים  
101-0387324  
17/2/17  
א. זילמן

## דברי הסבר לתכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית 2302 א' בצור באהר אזור מגורים 5 מיוחד.

מוצע :

שינוי בקווי הבניין, הגדלת מסי יחידות הדיור המירבי מ-2 ל-3 יחיד והגדלת שטחי הבניה המירביים, הכל כפי שמותר בסעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. 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 ושטחי בניה, צור באהר, ירושלים
		מספר התכנית	101-0387324
1.2	שטח התכנית		0.499 דונם
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	62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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

221740 קואורדינאטה X

627000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צור באהר ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל משהאד		

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30790	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

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 תכנית מס' 2302/א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2302/א' ממשיכות לחול.	שינוי	2302/א ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א', הוראות תכנית מק/5022/א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סחר קואסמי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סחר קואסמי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	11/02/2017	סחר קואסמי	11/02/2017	תשריט מצב מאושר	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	יוסף דוויאת			ירושלים	דרך צור באהר			053-7242139	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף דוויאת			ירושלים	דרך צור באהר			053-7242139	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף דוויאת			ירושלים	דרך צור באהר			053-7242139	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סחר קואסמי	79772		ירושלים	בית צפנה	147	02-5834912	02-6565035	misk2004@bezeqint.net
	מודד	זיד מוסטפא	882		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

**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 זה.
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 משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי קווי בניין מאושרים, הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי והגדלת שטחי הבניה המירביים, צור באהר, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
- ב. שנוי קווי בנין מאושרים וקביעת קווי בנין חדשים.
- ג. הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי בשטח המגרש מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד.
- ד. הגדלת שטחי הבניה העיקריים מ-249.50 מ"ר ל-323.10 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ועצים לשימור.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.499	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	249.5	+73.6
סה"כ מוצע בתוכנית		3	
מפרט			
מתארי			
הערות			
מגורים (יח"ד)		מצי"ב מאושר לפי תכנית 2302/א'	
מגורים (מ"ר)		מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 2302/א'	

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	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	498.77	100
סה"כ	498.77	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	498.74	100
סה"כ	498.74	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. בשינוי למאוסר בתכנית 2302א', תותר הקמת בנין מגורים בשטח תא שטח מס' 1, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>2. בשינוי למאוסר בתכנית 2302א' יהיו שטחי הבניה בעיקריים 323.10 מ"ר, כמפורט בסעיף 5 להלן.</p> <p>3. בשינוי למאוסר בתכנית 2302א' יהא מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית 3 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום, לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החניה תהא תת קרקעית בלבד. לא תותר חניה עילית בשטח התכנית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לחניה כאמור לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
<b>ג</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>ד</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. גובה הגדרות מסביב למגרש לא יעלה על 1.5 מ'.</p>
<b>ה</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאוסר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
<b>ו</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	<p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<b>ז</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>

4.1	<b>מגורים א'</b>
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור המח' לגנות בעיריית ירושלים וכן הגשת ערבויות מתאימות להבטחת שימור העצים, כפי שתקבענה ע"י מח' הגנות, לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון האיסוף ושינוי האשפה עם מח' התברואה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה, מחוז ירושלים לרבות לעניין הכשרת רחבת היערכות ודרך גישה לרחבה זו, תכנון חדר המדרגות וכדומה.</p> <p>ז. ראה סעיף 4.1.2 ב לעיל</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח הדרך הגובלת בתכנית מצפון לאישור אגף תושייה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ט. ראה סעיף 4.1.2 ח להלן.</p>
ח	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת התיפולים בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יוטפלו ויתוחזקו ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. באחריות מגישי בקשה להיתר להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>5. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
ט	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2302א', שלא שונו במפורט בתכנית מס' 387324 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>
י	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יותר 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>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
											עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	(1)	6	3	26	(1)	(1)	(1)	323.1	499	1	מגורים א' 1		

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 שטחי הבניה העיקריים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב. שטחי השירות יהיו כמאושר בתכנית מס' 2302 א'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בתכנית מס' 2302 א'.

(2) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות .6

### 6.1 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית .7

### 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**

<b>תאריך:</b> חתימה: 10/11/17	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> יוסף דוויאת שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
<b>תאריך:</b> חתימה: 10/11/17	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> יוסף דוויאת שם ומספר תאגיד:	יזם
<b>תאריך:</b> חתימה: 10/11/17	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> יוסף דוויאת שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
<b>תאריך:</b> חתימה: 10/11/17 תאריך: 10/11/17 מיסק לינדזים ועבודות הנדסה אהר סחר קואסמי מס, רשיון 79772 P.O.Box: 9410 / Telefax: 5834	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> סחר קואסמי שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית