

הוראות התוכנית


תוכנית מס' 11399

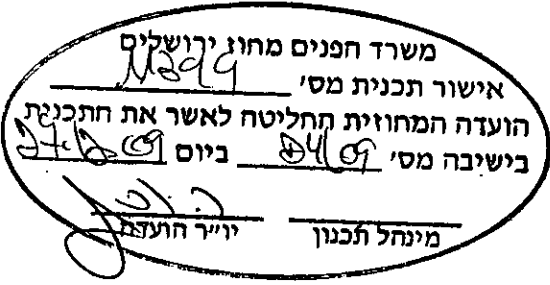
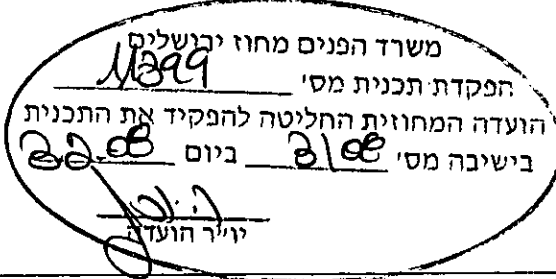
שם תוכנית: תוספת זכויות בניה בבנין למגורים ומסחר, צור באהר

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להגדיל זכויות בניה למגרש על מנת להכשיר חלקים של הבנין הקיים ולאפשר תוספת של קומת מגורים.
מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.
הבניה הקיימת במגרש ניבנתה כאשר חלקה מאושר בהיתר בניה וחלקה ללא היתר, קיימים הליכים משפטיים כנגד בעל הקרקע. הבניה בפועל הרחיבה את שטח הקומות בבניין וכן נוספה קומה חדשה לעומת המאושר בהיתר הבניה. התכנית מציעה גם תוספת קומת מגורים חדשה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה בבנין למגורים ומסחר, צור
באהר

11399

שם התוכנית

מספר התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

1

19.1.09

שלב

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

1.3 מהדורות

• תוכנית מתאר מקומית

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן

• לא

• ועדה מחוזית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג התוכנית

סוג איחוד
וחלוקה

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

היתרים או הרשאות

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

יפורסם
ברשומות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
26/04/2009

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222375 קואורדינטה X
627635 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בכניסה הדרומית לצור באהר, על הכביש הראשי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית – לא רלוונטי

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – לא רלוונטי

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית – לא רלוונטי

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

23.9.99	4804	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2302 אי ממשיכות לחול.	• שינוי	2302א
---------	------	---	---------	-------

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	רוגאל אדרנכלים	19.1.09		11		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	רוגאל אדרנכלים	19.1.09	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	רוגאל אדרנכלים	19.109	1		1:100	מנחה למעט הנתונים הבאים שיהיו מחייבים: קווי בניין, גובה בניין, שטחי בנייה והיקף הבנייה במפולס 0.00.	נספח בניין התוכנית

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			-050 711174		ת.ד. 72286, צור באחר (ירושלים)		שם תאגיד / שם רשות מקומית		081005944	מחמוד עסאנה	

1.8.2 יזם במועל – לא רלוונטי

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

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
			711174-050	ת.ד. 72286, צור באחר (ירושלים)		שם תאגיד / שם רשות מקומית	081005944	מחמוד עסאנה		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
tonela@nelevision.et.il	-02 6738570	-050 5543675	-02 6731862	הרכבת 53, ירושלים		שם תאגיד / שם רשות מקומית	27790	51565687	אילה לונטל	אדריכל	עורך ראשי
alfaq@israstrv.net.il	-02 6711443		-02 6711431	ת.ד. 72315, צור באחר (ירושלים)		שם תאגיד / שם רשות מקומית	948		סמיר סאלח	מודד	מודד מוסמך
moshealbocher@bezeqint.net	-02 8795571	-052 8689560	-02 6795581	רח' האומן 24 ירושלים		שם תאגיד / שם רשות מקומית	00114972	056830813	משה אלבוחר	מתנדב	מתנדב תנועה

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

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 זכויות בניה למגרש על מנת לאפשר הכשרת הבנין הקיים ותוספת של קומת מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב' עם חזית מסחרית.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. הגדלת שטחי הבניה מ-451 מ"ר ל-1391 שטחים עיקריים.
- ד. הגדלת מסי יח"ד מ-4 יח"ד ל-8 יח"ד.
- ה. הגדלת מסי הקומות מ-2 קומות ל-5 קומות מהם 3 קומות מתחת למפלס ה-0.0.
- ו. קביעת הוראות בניה הכוללות קביעת צפיפות, קביעת תכסית, קביעת קווי בנין, קביעת מספר קומות וגובה בנינים, הנחיות בינוי ופיתוח.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	2.1 דונם
------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1144		693+	451	מ"ר	מגורים
	8		4+	4	מסי יח"ד	
4 חנויות	247		110+	137	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1	
מגורים ב' עם חזית מסחרית.	2	
שטח פתוח	3	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב' עם חזית מיסחרית.
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר במפלס הכביש
4.1.2	הוראות
ב.	עיצוב אדריכלי
ג.	שימוש מסחרי
ד.	גמישות
ה.	תנאים למתן היתר בניה
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>1. בקומת מפלס הכביש יותר שימוש מסחרי ל-4 חנויות בשטח של 247 מ"ר.</p> <p>יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיובי תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>

4. הגשת תכנית לפתוח שטח שמיועד לדרך בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה. 5. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.		
1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח. 2. מיקום החניות כמסומן בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.	חניה	ו.
כל תוספת שטח, תוספת קומות או תוספת יח"ד בשטח התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.	סטייה ניכרת	ז.
שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.	שטחי בניה	ח.

4.2	דרכים
4.2.1	שימושים
א.	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל

4.3	שטח פתוח
4.3.1	שימושים
א.	גינון, שתילת בוסתנים ופיתוח שטח של טראסות ושבילים

6. הוראות נוספות**6.1. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.2. הוראות בנושא עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הינו אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

6.3. חלוקה ורישום

1. לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח-1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
3. 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.

6.4. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

6.5. היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

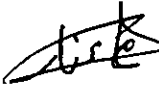
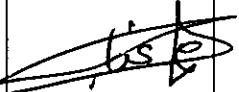

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע - לא רלוונטי**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			081005944	מחמוד עפאנה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (לא רלבנטי)
			081005944	מחמוד עפאנה	בעלי עניין בקרקע
		רונאל אדריכלים הרכבת 53, ירושלים 93502 טל. 02-6731862 פקס 02-6738570	51565687	אילה רונאל	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית