

תוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
הפנים

25.04.10

נת קבלת האות התוכנית

תיק מס'

תוכנית מס' 12014

תוספת בניה בשכונת צור באהר.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u> </u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u> </u> ביום <u> </u> מינהל תכנון יו"ר הוועדה <u> </u></p>	

דברי הסבר לתוכנית 12014

דברי הסבר לתכנית מס' 12014

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 2302 א המאושרת. על שטח התכנית קיים בנין שנבנה לפי היתר-תיק רישוי מס' 06/376.

התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ל- אזור מגורים ב', תוך שינוי במס' הקומות וקווי הבנין המאושרים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
על השטח קיים בנין שנבנה לפי היתר.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בניה בשכונת צור באהר.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	ימרסם ברשומות
12014	מספר התוכנית		
1482 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
	שלב	1.3 מהדורות	
• מילוי תנאים למתן תוקף.			
1	מספר מהדורה בשלב		
02.04.10	תאריך עדכון המהדורה		
	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	ימרסם ברשומות
• תוכנית מתאר מקומית			
	סוג איחוד וחלוקה		
• ללא איחוד וחלוקה.			
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 221/575 קואורדינטה y
627/200 קואורדינטה x
צור באהר.
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים.
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
צור באהר.
צור באהר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
ל"ד	לא מוסדר	ל"ד		ל"ד

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ד	ל"ד

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ד	ל"ד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ד

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א2302	• שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית המתאר של ירושלים וכן ההוראות של תכנית א2302	4804	23/09/1999
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

תכנית מס' 12014

מבא"ת 2006

21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022

09/06/2010

עמוד 5 מתוך 13.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מס"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אבו גנאם מחמד חאג יחיא אימן	02.04.10	1	ל"ר	1/100	• מנחה בחלקו	נספח בניוי
	ו. מחוזית	אבו גנאם מחמד חאג יחיא אימן	02.04.10	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אבו גנאם מחמד חאג יחיא אימן	02.04.10	1	ל"ר	1/250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. מס' יח"ד, שטחים וקווי בנין. התשריטים. מחייב לענין: גובה בניוי, מס' קומות, מס' יח"ד, שטחים וקווי בנין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.1 מקצוע / תואר
					צור באהר ירושלים			לי"ר	02828705	בלא אל דין מחמוד	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.2 מקצוע / תואר
							לי"ר			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	1.8.3 בעלי עניין בקרקע
				צור באהר ירושלים			02828705	בלא אל דין מחמוד		לי"ר

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	1.8.4 מקצוע / תואר
abughanamoffice@yahoo.com		0505-265973	6274686	ת.ד. 38164 ירושלים			10061274623	059973321080441975	חגי יחיאל אימון אבו נג'ום מחמד	אדריכל
			0506-349002	טייבה - המשולש			991			עורך ראשי
									גיבארה תומיק	מודד

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת בניה בשכונת צור באהר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
2. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל לבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת חנייה ומחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 1658.54 מ"ר מתוכם 1476.44 מ"ר שטחים עיקרי ו 182.10 מ"ר שטחי עזר.
4. הגדלת מס' הקומות המרביים מ 2 קומות ל 4 מעל קומת חניה ומחסנים.
5. קביעת קווי בנין חדשים לבנייה המוצעת.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ כניסת התוכנית – דונם 1:482

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי 50% משטח נטו של המגרש	1476.44		+884.44	592.0	מ"ר	מגורים
	12		+6	6	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	1	
דרך מאושרת	2	

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	שם ייעוד: ב-1
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
4.1.2	הוראות

א. עיצוב אדרכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ב. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 12. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
2. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין

היתר את האלמנטים הבאים:

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 הסתרתן, 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.

4. 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.

5. הגשת תכנית פיתוח של הדרך לאורך המגרש וביצועה על ידי יזמי התכנית.

6. הגשת תכנית חניה מפורטת.

ג. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

3. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
ד. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

ה. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ז. פסולת בנין:

יש לפנות פסולת פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ח. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

4.2 דרך מאושרת:

דרך: כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

4.3 סטיה ניכרת:

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.4 תמ"א 4/ב/34 מי נגר:

בשטח התכנית יותר תחום של 25% אשר יהיה חדיר למי נגר. השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כדוגמה חצץ או חלוקים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	אחורי צידי-שמאלי	צידי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד
				מתחת	מעל						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	1	4	16.18		12	140	1658.54	שרות	עיקרי	1	1-1
											125.1	270.36		
												1206.08		
												1184		

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

6.1. הפקעות לצורכי ציבור: השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון ובניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

6.2. רישום התכנית
 א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ובינוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת החלוקה שבתשריט.
 ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ

7. ביצוע התוכנית:

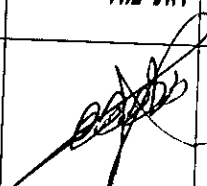


7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			028282705	בהא אל דין מחמוד	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			028282705	בהא אל דין מחמוד	בעלי עניין בקרקע
25.01.09		אבו גנאם מוחמד אדריכל ר.מ. 4623	059973321 080441975	חגי יחיא אימן אבו גנאם מחמד	עורך התכנית

25/03/2010

עמוד 13 מתוך 13