

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13195

שם תוכנית: הכשרת בנין קיים ותוספת 2 קומות לבנין בצור באחר.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית למגרש מגורים בצור באחר הכלול בתכנית 2302 א' המיעדת את השטח לאזור מגורים 5 מיוחד.
הבנין הקיים במגרש הוא בנין בן קומה אחת. הבנין ניבנה ללא היתר בניה. הוגש כתב אישום נגד בעל הקרקע.
התכנית מיעדת את המגרש לאזור מגורים ב' באחוזי בניה של 120%.
התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל הקומה הקיימת. סה"כ 6 יח"ד.
בבנין הקיים 2 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הכשרת בנין קיים ותוספת 2 קומות לבנין בצור
באחר.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

13195

מספר התוכנית

0.794 דונם.

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1 בשלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

25.10.10

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

•

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת
מימדי⁽²⁾

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	221525
		קואורדינטה Y	627080
1.5.2	תיאור מקום	צור באחר	
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	צור באחר
		רחוב	_____
		מספר בית	_____

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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

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
2302 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2302 א' ממשיכות לחול	4804	23.9.99
5166	כפיפות	הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה.	5264	15.1.04
5022	כפיפות	הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מעליות.	4393	22.3.96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרכלית אילה רונאל	30.11.09		14		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרכלית אילה רונאל	15.9.09	1		1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	אדרכלית אילה רונאל	15.9.09	1		1:500	מנחה למעט גבה הבנין, מס' יח"ד, מס' קומות, קווי בנין ושטחי בניה.	נספח בינוי

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0577253842		צור באחר				034016584	אוסמה אבו-כאטר	

1.8.2 יזם בפועל לא רלוונטי											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	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	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0577253842			צור באחר			034016584	אוסמה אבו-כאטר		•

1.8.4 עורך התכנית 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	תנועה
ironela@netvision.net.il	02-6738570		02-6731862	הרכבת 53 ים			27790	51565687	אלה רונאל	עורך ראשי	•
	02-5326992	0522475772		שיח גיראח ים			1058	029942513	אשרף האגי יחיא	מודד	•
info@yarden-eng.com	02-6275463	057-6902907	02-6275463	בן שדאד 8 ים			113166	033163577	מוחמד עמר	מהנדס	•

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.

הגדרת מונח	מונח
	לא רלוונטי

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**

הכשרת בנין קיים ותוספת 2 קומות לבנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' ולשביל.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. הגדלת מס' קומות מ-1 ל-3 קומות.
- ד. הגדלת שטחי בניה עיקריים מ-372 מ"ר ל-793 מ"ר.
- ה. התווית שביל עם זכות מעבר לרכב.
- ו. קביעת קווי בניין חדשים.
- ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ט. הכשרת עבירת בניה לבנין בן קומה אחת ותוספת 2 קומות לבנין.
- י. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- יא. קביעת שלבי ביצוע לבנית תוספת הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.794 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
1. מצב מאושר לפי תכנית 2302 א' שטחים עיקריים		793	+421	372	מ"ר	מגורים
		6	+3	3	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	עצים לשימור
שביל	2	זיקת הנאה למעבר ברכב

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	אזור מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. נספח הבינוי הוא מנחה, למעט קווי בנין, מס' יח"ד, גובה בניה, שטחי בניה ומס' קומות שהינם מחייבים.</p> <p>2. הבינוי יבוצע בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות, את המיתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p>
ב.	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>

	שביל	4.2
	שימושים	4.2.1
	מעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב.	א.
	הוראות	4.2.2
	במעבר הציבורי יותר מעבר לכלי רכב	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ (מ"ר)	שטח בניה במ"ר / אחוזים													
				שטח לבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)								
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צמירות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			
												מעל לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת				
3		1	744	793	100	0	0	893	120	50	6	8	3	0	4	3	13.05

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/ או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 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. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.
- ד. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
- ה. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות.
- ו. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ז. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת להסדרת גישה זמנית למגרש בתוואי דרך סטטוטורית. ביצוע הגישה הנ"ל ע"י ועל חשבון היזמים.

6.2 רשות העתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות. על פי 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.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

6.4 פסולת בנין:

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.5 חניה

- א. החניה תהיה בתוך המגרש עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. מיקום החניות, כמצויין בנספח הבינוי, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

6.6 רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 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 בשטח.

6.7 סטיה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. 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.
- ג. 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.
- ד. מס' הקומות המירבי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ה. שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.8 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.9 גדר להריסה

- א. הגדר המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי למתן היתר בניה ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם.

6.10 היטל השבחה

- 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.

6.10 עצים לשימור

- העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

6.11 חיזוק מבנים-תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

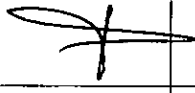

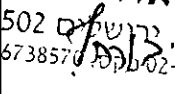
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1		הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה , ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וביוצ"ב לרווחת הדירה שמעל.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית-10 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19/12/10			034016584	אוסאמה אבו כאטר	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
19/12/10			034016584	אוסאמה אבו כאטר	בעלי עניין בקרקע
9.12.10		רונאל אדריכלים הרכבת 53, ירושלים 93502 טל. 02-6738570, פקס 02-6731862	51565687	אילה רונאל	עורך התכנית