

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

3' 05. 2011

נתקבל

תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13082

שם תוכנית: בנין מגורים בצור 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>13082</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התבנית בשיבה מס' <u>13082</u> ביום <u>20.5.11</u> מנהל תכנון <u>נמר</u> יו"ר הוועדה <u>נמר</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

התכנית מיעדת את החלקה לאזור מגורים ב' באחוזי בניה של 153% כולל. התכנית מגדילה את אחוזי הבניה מ-50% ל-153% ואת מספר הקומות מ-3 ל-4 קומות. מטרת התכנית תוספת קומה והכשרת עבירות בניה בבנין הקיים. התכנית אינה מוסיפה יח"ד מעבר ל-4 הקיימות.

רקע תכנוני

החלקה כלולה בתכנית 2302 א' המיעדת את השטח לאזור מגורים 5 מיוחד ב-50% בניה. לבנין הקיים יש היתר בניה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל.

הבנין הקיים במגרש הוא בנין בן שתי קומות מעל קומת מסד. הבנין ניבנה בהיתר בניה עם חריגות. הוגש כתב אישום נגד בעל הקרקע על החריגות מהיתר הבניה. התכנית מכשירה את עבירת הבניה ומציעה תוספת קומה. בבנין הקיים 4 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>יפורסם ברשומות</p> <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>13082 מספר התוכנית</p> <p>0.739 דונם</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מתן תוקף</p> <p>•</p> <p>1 מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה ינואר 2011</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>תוכנית מתאר מקומית</p> <p>•</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>•</p> <p>כן</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>•</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>•</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>•</p> <p>לא</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי⁽²⁾</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	---

⁽²⁾ הוראות בדבר תכנון תלת מימדי ראו פרק 11 בעמ' 52 באוגדן.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	223075
		קואורדינטה Y	626485
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 שכונה רחוב מספר בית	ירושלים צור באחר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		

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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכלית אילה רונאל	18.6.09		14		מחייב	הוראות התכנית
		אדריכלית אילה רונאל	18.6.09	1		1:1250	מחייב	תשריט התכנית
		אדריכלית אילה רונאל	18.6.09	1		1:500	מנחה למעט קווי בנין, מס' יח"ד, גובה ומסי קומות.	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
			0525816536		צור באחר י-ם				08073464	אטראש טהא	

1.8.2 יזם במועל 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
		0525816536			צור באחר י-ם			08073464	אטראש טהא		

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	
ronela@netvision.net.il	02-6738570		02-6731862	הרכבת 53 י-ם			27790	51565687	אילה הונאל	עורך ראשי	
Top-hand@istrasv.net.il	02-6723758		02-6718565	ת.ד 72313 צור באחר			882		מחמוד מחמיד	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
ל.ר.	

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**

תוספת קומה לבנין קיים והכשרת עבירות הבניה הקיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- ב. הגדלת מס' הקומות מעל מפלס 0.00 מ-2 ל-3 קומות.
- ג. הגדלת שטחי הבניה העיקריים מ-363 מ"ר ל-900 מ"ר.
- ד. הרחבת הקומות הקיימות והרחבת קומת המרתף.
- ה. קביעת התכליות המותרות.
- ו. קביעת קווי בניין חדשים.
- ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 0.739 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המצב המאושר עפ"י היתר בניה מס' 99/701		900	537 +	363	מ"ר	מגורים
		4	0	4	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	
דרך	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	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי ופתוח
ב.	עיצוב אדריכלי
	1. נספח הבינוי הוא מנחה, למעט קווי בנין, מס' יח"ד, גובה בניה ומס' קומות שהינם מחייבים.
	2. הבינוי יבוצע בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט הבניה.
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

	דרכים	4.2
	שימושים	4.2.1
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.	
	הוראות	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / אחוזים				גודל מגורש / מזערי / מיזבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לבניסה הקובעת	שטח בניה כ"ס	שרות	עיקרי				שרות
				1	3	13	7	4	50	153	987	13	127	74	773	646	1	מגורים כי

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 לטופס איכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש בתאום עם מחלקת שפ"ע.
- ח. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ותכנית פתוח להסדרת קטע דרך בגבולות שיקבעו ע"י אנף תחבורה. ביצוע קטע דרך 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 עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.

ב. מיקום החניות, כמצויין בנספח הבינוי, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

6.6 גמישות

א. יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.

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 הדיר המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם 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 בנין/ גדר להריסה

א. הגדרות והמרפסות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו 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.

6.11 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 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. 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:

2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני 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).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית

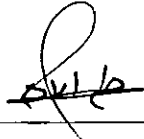

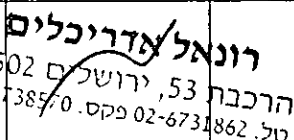
7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית-10 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30/5/11			08073464	אטראש טהא	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
30/5/11			08073464	אטראש טהא	בעלי עניין בקרקע
30/5/11		רונאל אדריכלים הרכבת 53, ירושלים 93502 טל. 02-6731862 פקס. 02-6738570	51565687	אילה רונאל	עורך התכנית