

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13216

תוספת יח"ד במגרש מגורים. צור באהר

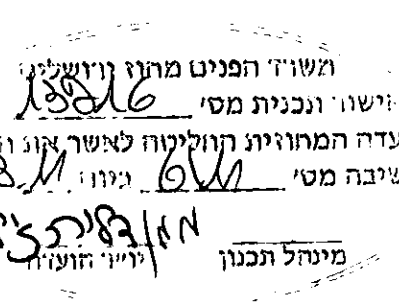
מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>  משרד הפנים מחוז ירושלים ירושלים ונכנית מס' 13216 יועדה המחוזית הולקחה לאשר את תוכנית גישיבה מס' 6.8.11 מינהל תכנון ירושלים </p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : צור בהר.
 שטח התכנית : כ-1 דונם.
 מרבית שטח המגרש מיועד למוגרים.
 הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למוגרים.
 התכנית נימצאת באזור מגורים 5 מיוחד ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2302 א.
 התכנית המוצעת ממוקמת במובלעת מוקפת במגרשים המאושרים לבניה, ברובם לבניה צפופה.
 התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות ולאישורים שנתנו בתכניות אחרות באזורים אלו ועל פי
 הסיכומים הקובעים אחוזי בניה של 180%.
 בשטח התכנית יש בית מגורים ישן בשטח של כ-35 מ"ר המיועד להריסה לצורך בניית המבנה החדש.
 התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המבנה בקומת מרתף .
 למבנה קיים היתר בניה מס' 08/382 (שלא נבנה)
 התוכנית מוסיפה 2 קומות מעל המאשר בהיתר

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד במגרש מגורים. צור באהר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	ימרים ברשומות
13216	מספר התוכנית		
1072 מ"ר.		1.2 שטח התוכנית	
		1.3 מהדורות	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב		
01	מספר מהדורה בשלב		
11/08/2011	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית	ימרים ברשומות
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג 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 לפי סעיף ^(א) בחוק		
ל.ר.	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
221/500
626/875

1.5.2 תיאור מקום בשכונת צור באהר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
ירושלים
צור באהר
לי"ר
לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לי"ר	• לא מוסדר	לי"ר		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ירושלים 62 -	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	687	16/07/59
א2302	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית א2302	4391	15/09/96
תכנית מעליות 5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מעליות. הוראות תכנית מעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/96
תכנית חניה 5166 / ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	12,01,10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/03/2009	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/03/2009	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/03/2009	1	לי"ר	1:100	* מחייב חלקית	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על התשריטים.

* מחייב לעניין גובה, קווי בניין, שטחי בנייה, מסי יחידות דיוור ומספר הקומות.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				0544879080	סלואן ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	026402909	מוחמד אלעור	לי"ר

זום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0544879080	סלואן ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	026402909	מוחמד אלעור	לי"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים
										לי"ר

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עוד
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	ת.ד. 53446. ת.מיקוד 91533			55630578	66610	שמאל דודסון	אדריכל	עוד ראשי
survey@barak.net.il	02-6711433		02-6711431	צנר באחר ירושלים		אפאק שירותי הנדסה בע"מ	33238536	1168	שרותי הנדסי מדידות ופיתוח	מורד מוסמך	מורד

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 וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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**

הקמת מבנה מגורים חדש בן 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד של שטח אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה מגורים אחד בן 4 קומות.
3. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי ל-8
4. הגדרת שטחי הבנייה המרביים וקביעתם ל- 1052 מ"ר, מתוכם 977 מ"ר שטחים עיקריים ו-385 מ"ר שטחי שירות.
5. קביעת הוראות להריסת מבנה.
6. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.072
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכנית א2302	1052		+640	412	מ"ר	מגורים ב'
	8		+4	4	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עצים להעתקה	עצים לשימור	הריסה		
001	001	001	001	מגורים ב'
			501	דרך מאושרת
			002	יעוד עפי תוכנית מאושרת אחרת

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: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
ב.	קולטי שמש על הגג
ג.	פסולת בנין
ד.	תנאים להיתר בניה
ה.	רשות העתיקות

הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

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

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

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
 ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. הגשת תכנון מפורט לאישור מחלקת הסדרי תנועה ודרכים בעיריית ירושלים.

על פי חוק העתיקות, התש"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת

ו.	היטל השבחה	<p>הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ט.	חניה	<p>א. תותר חניה כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
י.	החדרת מי נגר	<p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>
יא.	גמישות	<p>א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת החניה אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה.</p> <p>ב. תותר גמישות של עד 1 מ' מהנקבע בנספח 1 בגובה המבנה וכל סטייה מעבר לכך תחשב סטייה ניכרת.</p>
יב.	סטייה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).</p> <p>ב. קוי הבנין בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. מס' הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. שטחי הבניה בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יג.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>

	שם ייעוד: דרך	4.2
	שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.		
	הוראות	4.2.2
<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית לגישה למגרש בתוואי דרכים מאושרות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה הוא ביצוע גישה זמנית למגרש נשוא הבקשה להיתר על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר</p>		

	שם ייעוד: ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	4.3
	שימושים והוראות	4.3.1
השימושים וההוראות בתחום ייעוד זה יהיו בהתאם לתכנית 2302א המאושרת.		א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תח' שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		מס' תח' שטח	יעוד
		מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללי (%)			תכנית (%)	מספר יחיד	צמימות לזונם (נטו)	קדמי		
001	825	977	75	1437	174	35	8	9.7	15	4	1	001	מגורים כ'
		385	-										
כמוסומן בתשריט													

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

- בשונה מחמוצוין בנספח הבנייה תתאפשר תוספת קומת חניה תת קרקעית נוספת בהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר הבניה.
- אחוזי הבניה המרביים מעל מפלס 0.00 הינם 128%.

6. הוראות נוספות**6.1. הפקעות לצרכי ציבור**

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

6.2. חלוקה ורישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור 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**

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	
	محمد الاكوار		026402909	מוחמד אלעור	מגיש התוכנית
	محمد الاكوار		026402909	מוחמד אלעור	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	محمد الاكوار		026402909	מוחמד אלעור	בעלי עניין בקרע
			055630578 081085631	שמאל דודסון עבד אלקאדר חסן	עורך התכנית