

10/08/11

מבא"ת 2006

תכנית מס' 12686

תוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז ירושלים
 16.08.2011
 ג' י"ב ט"ז
 תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12686

הכשרת בניה בשכונת צור באהר.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית 12686

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 2302 א המאושרת. על שטח התכנית קיים בנין החורג מהיתר שנתקבל.
התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ל- אזור מגורים ב', תוך הכשרת המבנה הקיים, הריסת הרעפים בקומה האחרונה .

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
על השטח קיים בנין החורג מהיתר שנתקבל.
קיים הליך משפטי נגד בעל הנכס.

מעמדו של מגיש התכנית
מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של השטח .

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	1.1	הכשרת בניה בשכונת צור באהר.
--------------------------	------------	-----	-----------------------------

מספר התוכנית	12686
--------------	-------

שטח התוכנית	1020 מ"ר	1.2
-------------	----------	-----

מהדורות	שלב	1.3
---------	-----	-----

- מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25.06.11

סיווג התוכנית	סוג התוכנית	1.4
---------------	-------------	-----

יפורסם
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

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 y222/425
626/950

זעקוקה-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

ירושלים.

שכונה

צור באהר.

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

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

30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ז. מחוזית	אבו גנאם מחמד	25.06.11	1	ל"ר	1/100	• מחייב • חלקית*	נספח בניוי
	ז. מחוזית	אבו גנאם מחמד	25.06.11	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ז. מחוזית	אבו גנאם מחמד	25.06.11	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 המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

*מחייב לענין: גובה בניו, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בנין ושטחי בניה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					צור באחר ירושלים			לי"ר	0807616953	אבו כף היתם	

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	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	מקצוע / תואר	כ"ר	בעלים
				צור באחר ירושלים		0807616953		אבו כף היתם			•

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
abughanamoffice@yahoo.com		0505-265973	6274686	ת.ד. 38164 ירושלים			080441975	74623	אבו גנאם מחמד	אדריכל	•
top-hand@israsrv.net.il			02-6718565	ת.ד. 72313 ירושלים		הנדסה להנדסה ומתוחכמים בע"מ	02348191 4	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
הועדה המקומית. הועדה המחוזית.	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**

הכשרת בניה לבנין מגורים בן 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי להכשרת בנין למגורים בהתאם לנספח הבינוי.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 1154.80 מ"ר מתוכם 1058.20 מ"ר שטחים עיקריים ו 96.60 מ"ר שטחי עזר.
3. הגדלת מסי הקומות המירביים מ 2 קומות במצב מאושר ל 4 קומות .
5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
6. קביעת הוראות בגין גג משופע וגדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.020 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי 50% משטח נטו של המגרש		1058.20	+567.20	491	מ"ר	מגורים
		4	--	4	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	1
דרך מאושרת	100	100
		זיקת הנאה
		הריסה

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'
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 יחיד המירבי בבנין יהיה 4. 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 וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

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.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

5. מבנה להריסה:

המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

6. הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

7. תנאי למתן טופס אכלוס הוא נטעת עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש ובתאום עם אגף שפ"ע.

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.

ד. היטל השבחה:

א. הועדה 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. סטייה ניכרת:

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ו. קולטי שמש על הגג:

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

ז. זיקת הנאה:

השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר לעל חשבונם, כתנאי למתן היתר.

מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.

ח. פסולת בנין:

יש לפנות 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 דרכים:

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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי המסומן בהתשריט	לפי המסומן בהתשריט	לפי המסומן בהתשריט	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			צידו- שמאלי	צידו- ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לקובעת	שטחי בניה	שרות	עיקרי			
לפי המסומן בהתשריט	לפי המסומן בהתשריט	לפי המסומן בהתשריט	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה	שרות	עיקרי	מעל לקובעת	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
						4	4	15.55	4	117.6	1154.80		96.60	1058.20.0	982	1		מגורים ב'

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

6.1. חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין 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 הישראלי 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 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).
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 ליעודו החדש של המבנה.

6.2. חלחול מי נגר

ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

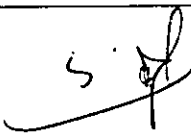
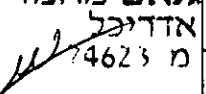
7. ביצוע התוכנית:**7.1 שלבי ביצוע**

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	
14.8.11			0807616953	אבו כף היתם	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
14.8.11			0807616953	אבו כף היתם	בעלי עניין בקרקע
25.06.11		אבו גנאם מחמד אדדיכל מ 74623	080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית