

774/07

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 13213
תוספת יח"ד במגרש מגורים. צור באהר

פיקוד הנדסה
 תכנון ומבנה
 01111001
 תאריך: 13/11/11

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13213</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1311</u> ביום <u>19.6.11</u> <u>אליהו</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית: צור באחר.
שטח התכנית: כ-1038 מטר.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת אחוזי הבניה בהתאם לתכנית המתאר.
התכנית ממוקמת בצמוד ולאורך דרך מאושרת.
התכנית נמצאת באזור מגורים 5 מיוחד על פי תכנית 2302 א.
התכנית המוצעת מתוכננת בהתאם להנחיות תכנית המתאר.
התכנית מנחה עקרונות לפיתוח סביבתי ומשלבת את מקומות החניה בתוך המגרש בהתאם לתקן החניה הדרוש.
בשטח קיים מבנה מגורים אחד בנוי בהיתר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת יח"ד במגרש מגורים. צור באהר</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<p>13213</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>1038 מ"ר.</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
		<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>• מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>		
<p>01</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>10/07/11</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
		<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>		
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף^(א) בחוק</p>		
<p>ל.ר.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
קואורדינטה X 222/650
קואורדינטה Y 627/250
- 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 ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30786	לא מוסדר	ל"ר		

הכול 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 כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ל"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 חניה 5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	12,01,10
תכנית מעליות 5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/96

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	12/02/09	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	12/02/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	12/02/09	1	ל"ר	1:200	* מחייב חלקית	נספח בינוי

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 לעניין גובה בניין, מספר יחיד, קווי בניין, מספר קומות ושטחי בנייה מרביים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
					כתובת צור באחר ירושלים ת.ד. 72978	לי"ר ..	לי"ר ..	לי"ר	080319916	עומר מחמוד עמירה	לי"ר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
				כתובת צור באחר ירושלים ת.ד. 72978	לי"ר	לי"ר ..	לי"ר	080319916	עומר מחמוד עמירה	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	לי"ר
				כתובת צור באחר ירושלים	לי"ר	לי"ר	080319916	עומר מחמוד עמירה	מקצוע / תואר	לי"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
d_son@netvision.net.il	02- 6734311	0522- 874057	02- 6734303	ת.ד. 53446. 91533			55630578	66610	שמאל דודסון	אדריכל
survey@barak.net.il	02- 6711433		02- 6711431	צור באחר ירושלים		אפאק שירותי הנדסה בע"מ	033238536	1168	ניזאר אבו רגיב	מועל מוסמך

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

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת 2 קומות לבניין מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'
2. קביעת בינוי לשינויים במבנה קיים ותוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי במפלס 2.50- לחנייה תת קרקעית.
 - ב. קביעת בינוי לשינויים במפלס 0.00 ובפיתוח ולתוספת שטחי בנייה ליחידת מגורים.
4. תוספת 5 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד.
5. הגדלה שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-1208 מ"ר, מתוכם 1053 שטחים עיקריים ו-155 מ"ר שטחי שירות.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
7. קביעת הוראות להריסה חלקית של מבנים וגדרות.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.038

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
השטח העיקרי במצב המאושר בחישוב של 50% ע"פ תכנית 2302 המגדירה את השטח כאזור מגורים 5 מיוחד		1053	+676	377	מ"ר	מגורים ב'
		8	+5	3	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	עצים להעתקה 001,501
דרך	501	מבנים להריסה 001

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.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג
ג.	פסולת בנין
ד.	תנאים להיתר בניה
ה.	תנאים לטופס איכלוס
ו.	מבנה להריסה
א.	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 ואו מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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. ד. הוצאת רישיונות עקירה והעתקה לעצים כחוק במחלקת הגנות. ה. הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה למגרש בתואי דרך סטטוטורית.
א.	א. נטיעת עצים בוגרים לאורך גבול המגרש. ב. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה.
	המבנים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה.

ז.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה והעתקה	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע"י היזם.</p>
ח.	רשות העתיקות	<p>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.</p>
ט.	היטל השבחה	<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>
י.	החדרת מי נגר	<p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>
יא.	חניה	<p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין 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>
יב.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. 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).</p> <p>ד. 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.</p>
יג.	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.</p>
יד.	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המרבי, מספר הקומות ומספר יחיד כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ב. קוי הבנין 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.</p> <p>ג. שטחי הבנייה המרביים המפורטים לעיל הנם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p>

	דרכים	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>		
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.	הפקעות לצרכי ציבור	4.2.3

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

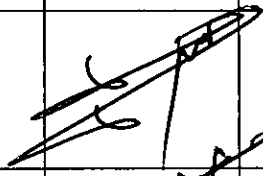
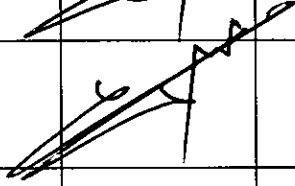
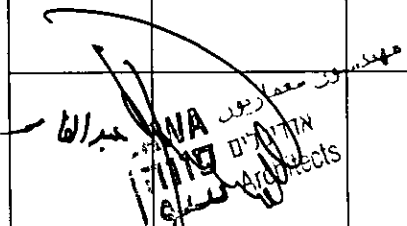
7.1 שלבי ביצוע

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	
			080319916	עומר מחמוד עמירה	מגיש התוכנית
			080319916	עומר מחמוד עמירה	בעלי עניין בקרע
			055630578 081085631	שמואל זודסון חסן אבדלקאדר	עורך התכנית