

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
ירושלים
13.11.2011

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12726 א'

שם תוכנית: הכשרת בניה בצור באהר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

החלקה חלה בתחום תכנית 2302 א שטח מגורים 5 .
בחלקה קיים היתר בניה מס' 46038
בחלקה קיים בניין של 3 קומות, חניה עילית בתחום המגרש
מוצע להכשיר עבירת הבניה של הבניין ותוספת 1 קומה למגורים, הגדלת אחוזי בניה עד 80 % , תוספת עוד
יחיד חדשה, חניה עילית בשטח המגרש , כדומה בנספח ותשריט , קוו בניין בהתאם לקיים בתשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
הכשרת בניה בצור באהר	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מספר התוכנית 12726 אי'	מספר התוכנית	שטח התוכנית	1.2	
795 מ"ר.	שלב	מהדורות	1.3	
● מתן תוקף	מספר מהדורה בשלב	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
1	תאריך עדכון המהדורה	סוג התוכנית		
29-10-2011	● תוכנית מתאר מקומית	סוג איחוד וחלוקה		
	● ללא איחוד וחלוקה.	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
	לא	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את הרשאות		
● ועדה מחוזית	● תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 222700
קואורדינטה Y 627100
- 1.5.2 תיאור מקום מדרום אוס ליסון, מצפון לרח' צור באהר .
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
בתוכנית
- 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
30792	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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 את יעוד בתכנית 2302 א וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2302 א(לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4804	23/09/1999
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 5022 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5022 ממשיכות לחול.	4393	שנה עברית: ב' ניסן תשנ"ו שנה לועזית: 22.03.96
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 א, ב, הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	סחר קואסמי	29-10-2011	ל"ר	12	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ג. מחוזית	סחר קואסמי	29-10-2011	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ג. מחוזית	סחר קואסמי	29-10-2011	1	ל"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 התשריטים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה, גובה, קווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י) לי"ר	זוא"ל לי"ר	פקס לי"ר	סלולרי 0522287248	טלפון לי"ר	כתובת צור באחר ירושלים	מס' תאגיד לי"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון לי"ר	מספר זהות 035772733	שם פרטי ומשפחה עבדאלה עמירה	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל לי"ר	פקס לי"ר	סלולרי 0522287248	טלפון לי"ר	כתובת צור באחר ירושלים	מס' תאגיד לי"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון לי"ר	מספר זהות 035772733	שם פרטי ומשפחה עבדאלה עמירה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל לי"ר	פקס 0522287248	סלולרי לי"ר	טלפון צור באחר ירושלים	כתובת לי"ר	מס' תאגיד לי"ר	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות 035772733	שם פרטי ומשפחה עבדאלה עמירה	מקצוע / תואר	לי"ר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל Misk2004@zahav.net.il	פקס 5834912	סלולרי 0545774684	טלפון 02-5834912	כתובת בית חניה, ירושלים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון 79772	מספר זהות 080684905	שם פרטי ומשפחה סחר קואסמי	מקצוע / תואר	מספר זהות 023481914	מחזור מחזור	אדריכל	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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה 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

הכשרת ותוספת בניה לבניין קיים בצור באהר והגדלת אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 למגורים א'.
- הגדלת מס' יחיד מ- 2 יחיד ל- 4 יחיד.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות.
- קביעת גובה מרבי ל-15.15 מטר מעל 0.00.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל-565.43 מ"ר (מתוכם 556.79 מ"ר שטחים עקריים ו 8.64 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בגין חניה עילית.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	דונם 0.795					
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י היתר בניה מס' 46038		556.79	+ 388.13	168.66	מ"ר	מגורים
		4	+ 2	2	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד	הקיסה	
				עצים לשימור	הקיסה
		1	מגורים 5	1	
		100	דרך מאושרת		

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
88	704	88	704
12	91	12	91
100%	795	100%	795

↩

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
88	מגורים א'	88	מגורים 5
12	דרך מאושרת	12	דרך מאושרת
100%	סה"כ	100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	פסולת בנין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בשטח
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ג.	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ד.	שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור
	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
ה.	חניה
	א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ב. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.
ו.	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ז.	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 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן

<p>ישראלית" 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>		
<p>הגדר המסומן בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	גדר להריסה	ח.
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	קולטי שמש על הגג	ט.
<p>ייוותרו לפחות 25% 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).</p>	חלחול מי נגר- תמ"א 34	י.
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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>ג. קוי הבנין המפורטים 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>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>	סטייה ניכרת	יא.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל	א.
הוראות	4.2.2
תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט	א.
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת	ב.
תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.	ג.
שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה.	ד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה במ"ר				מגווש גדול	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	קדמי						מתחת לקניסה	מעל לקניסה	מתחת לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת			
			0	4	15.15	4	16	80	565.43	0	0	8.64	556.79	704	1	מגורים א'
הכל כמצוין בתשריט																

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

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 א' 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**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עבדאלה עמירה	חתימה:	תאריך: 29/10/2011
	תאגיד:		מספר תאגיד: 035772733
עורך התוכנית	שם: סתר קואסמי	חתימה:	תאריך: 29/10/2011
	תאגיד:	חתימה: חברת: ג'אראת والأعمال الهندسية מיסק ליעוצים ועבודות הנדסה אדר, סויר קואסמי מניג רשיון 33757 P.O.Box: 94107 T. & fax: 5834912	מספר תאגיד: 080684905
יזם בפועל	שם: עבדאלה עמירה	חתימה:	תאריך: 29/10/2011
	תאגיד:		מספר תאגיד: 035772733
בעל עניין בקרקע	שם: עבדאלה עמירה	חתימה:	תאריך: 29/10/2011
	תאגיד:		מספר תאגיד: 035772733