

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13737

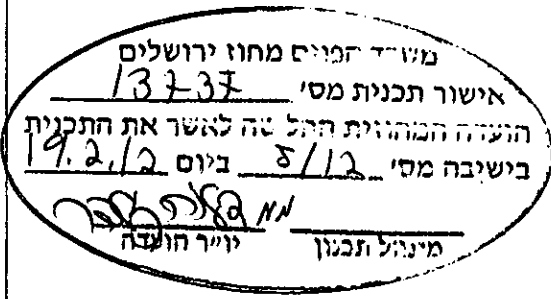
שם תוכנית: תוספת קומות ויח"ד, צור באהר

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית 8497 ביעוד שטח מגורים 5 מיוחד ודרך.

בחלקה קיים היתר בניה מס' 27080 תיק מס' 86/698.

בחלקה קיים בניין של 2 קומות, חניה עילית בתחום המגרש.

מוצע

- הכשרת עבירת בניה.

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'

- תוספת 2 קומה למגורים שה"כ 3 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת קומות ויחיד, צור באהר	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	13737	
1.2	שטח התוכנית	433 מ"ר.	
1.3	מהדורות	מתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	18-02-2012	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית	יפורסם ברשומות
	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 התוכנית	ועדה מחוזית	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינאטה X	222600
		קואורדינאטה Y	627100
1.5.2	תיאור מקום	צור באהר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים 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
30792	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	4	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/09/1999	4804	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית 8497 וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 8497 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	8497
22/03/1996	4393	תכנית זו אינה משנה את תכנית מסי 5022 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 5022 ממשיכות לחול.	כפיפות	5022
21/01/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב'
16/07/1959	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
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	18-02-2012	ל"ר	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	18-02-2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	18-02-2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקייתי	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים 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 מניש 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
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	026720766	צור באהר ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080397094	עבדאללה אבו כף	לי"ר

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	לי"ר	לי"ר	026720766	צור באהר ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080397094	עבדאללה אבו כף	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	בעלים
לי"ר	לי"ר	026720766	לי"ר	צור באהר ירושלים	לי"ר	לי"ר	080397094	עבדאללה אבו כף	לי"ר	לי"ר	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מודד
Misk2004@zahav.net.il	5834912	0545774684	02-5834912	בית צמפה, ירושלים	שם רשות מקומית	79772	080684905	סחר קואטמי	אדריכל		
Tophand@zahav.net.il	02-5834912	לי"ר	026723758	צור באהר ירושלים		882	023481914	מחמוד מחאמיד	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 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

תוספת 2 קומות חדשות לבניין קיים בצור באהר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות בניה.
- הגדלת מסי היחיד מ-1 ל-3.
- קביעת גובה מרבי ל 14.41 מטר.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל- 550.25 מ"ר שטח מתוכם 405.10 מ"ר שטח עיקרי ו145.15 שטח שירות.
- קביעת הוראות בגין חניה עלית.
- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ושימור ועקירה.
- קביעת הוראות למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י היתר בניה מס' 27080	405.10		+ 271.61	133.49	מ"ר	מגורים
	3		+ 2	1	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח לפופים		תאי שטח לפתקה		עצום מעקרה		תאי שטח	יעוד
הריסה	עצום לשימור	עצום להעתקה	עצום מעקרה	עצום מעקרה	עצום מעקרה		
1	1	1	1	1	1	1	מגורים ב'
100		100	100	100	100	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 החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
95	410	95	410
5	23	5	23
100	433	100	433

↔

מ"ר		יעוד	
410	מגורים ב'	410	מגורים 5 מיוחד
23	דרך מאושרת	23	דרך מאושרת
433	סכ"ה	433	סכ"ה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
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
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי
	<p>1- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>2- ישמרו קווי בניין של 3 מ' מגבול המגרש.</p>
ד.	שמירה על עצים בוגרים – עצים לעקירה/ שימור/ העתקה
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. הפיצוי הנופי לעצים הנעקרים יהיה באחריות היזם ויכלול: נטיעת 4 עצים חלופיים בגודל 9, גובה 4.5 מ', והכל בפיקוח אגרונום.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גנן מקצועי. העצים המועתקים יוטפלו ויתחזקו ע"י היזם.</p>
ה.	חניה
	<p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ב. שטח שמיועד לדרך יעבור עם שם העירייה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>ה. נספח הבינוי מנחה לעניין החניה.</p>
ו.	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל

		ההשבחה המגיעה אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ז.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<p>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 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. 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>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 לייעודו החדש של המבנה.</p>
ח.	אלמנטים להריסה	האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ט.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
י.	חלוקה ורישום	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
יא.	חלחול מי נגר- תמ"א 34	יותרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
יב.	סטייה ניכרת	<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>

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א.	תואי הדרכים רוחבן והרחבדן יהיו כמצוין בתשריט
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת
ג.	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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח לבנייה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תח שטח	יעוד
	צד- צד- שמאלי	צד- ימני	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת					מתחת לבנייה הקובעת	שטח בניה	שטח שטחי	שרות			
			0	4	14.41	3	38	134	0	0	145.15	405.10	410	1	מגורים בי
הכל כמציין בתשריט															

הערות לטבלה :

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

* תותר תוספת קומה טכנית עבור חדר מדרגות ומעלית בלבד כמפורט בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1. רשות העתיקות:
על פי חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2. 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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עבדאללה אבו כף שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 18-02-2012 מספר ת.ז.: 080397094
עורך התוכנית	שם: סחר קואסמי שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 18-02-2012 מספר ת.ז.: 080684905
יזם בפועל	שם: עבדאללה אבו כף שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 18-02-2012 מספר ת.ז.: 080397094
בעל עניין בקרקע	שם: עבדאללה אבו כף שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 18-02-2012 מספר ת.ז.: 080397094