

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המהווית
2009 09 27

הוראות התוכנית

תקבל
תיק מס'

תוכנית מס' 11630

שם תוכנית: תוספות בניה במבנה מגורים בשכ' צור באהר, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המקומית החליטה ביום: <u>2009 09 27</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p>	
--	--

<p>תאריך: <u>2009 09 27</u> יו"ר הוועדה המקומית</p>	
---	--

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה (הסבר על התכנית, הסטוריה תכנונית של המבנה, מה השינויים המבוקשים ומדוע, האם ההרחבות על כל הבינין או בחלקו ומדוע, האם הבניה על רכוש משותף/ פרטי וכיוב').

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים צור באהר שגודלו כ- 0.626 דונם על פי תב"ע 2302 א' השטח מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד.

התכנית מציעה

- 1- שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- 2- תוספות בניה בקומות מרתף, קרקע, ראשונה ושניה
- 3- תוספת קומה עליונה.

רקע תכנוני לתכנית (התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

היתר בניה מס' 04/503, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)

הבניה המותחמת בצבע אדום בנספח הבינוי היא בניה מוצעת מה שמותחם בצבע צהוב מיועד להריסה הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
11630	תוספות בניה במבנה מגורים בשכ' צור באהר ,ירושלים.	מספר התוכנית	11630	
0.626 דונם	שטח התוכנית	שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף.	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב	תאריך עדכון המהדורה	05/09/2012	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	היתרים או הרשאות	לא רלוונטי	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 222525
קואורדינטה Y 627100
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים-שכ' צור באהר.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב הרשות התייחסות לתחום • חלק מתחום הרשות 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
ל"ר	• לא מוסדר	• ל"ר	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 כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

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
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2302'א'	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2302'א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2302'א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4804	שנה עברית: י"ג בתשרי התשי"ס שנה לועזית: 23.09.99
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 4847	30.01.00
5166/ב	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 5264	שנה לועזית: 21.01.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עוד פהים	05/09/2012	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
		עוד פהים	05/09/2012	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		עוד פהים	05/09/2012	1	ל"ר	1:100	*מחייב חלקית	נספח בניוי

*הנספח מחייב לעניין : גובה הבניוי, מסי יח"ד, קווי בניין, מסי קומות.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין הנסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים) לי"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון לי"ר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.1 מקצוע / תואר לי"ר
	לי"ר	-	-	6276597	צור באחר, ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	08069316.1	מרואן סלאמה	

בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.2
לי"ר	לי"ר	-	6276597	צור באחר, ירושלים	לי"ר	לי"ר	08069316.1	מרואן סלאמה		

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3
Shuruj_office@yahoo.com	6262071	0546234742	6281065	ירושלים ת.ד. 17422	לי"ר	לי"ר	08059353	עוד פחים	אדריכל	
	026723758	0522378690	025718565	באהר, ירושלים	לי"ר	לי"ר	27606979	מחמוד מחאמיד	מד"ד	

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
לי"ר.	לי"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

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה עליונה בבניין מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות, בקומות קרקע, א,ב.
- 2.2.3 תוספת קומה עליונה חדשה והגדלת מס' קומות מ' 3 קומות מעל קומת מרתף ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל - 814.5 מהם כ- 641.9 שטחים עיקריים ו- 172.6 שטחי שירות.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניין, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מרפסות להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.626
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עי"פי היתר מס' 04/503	לי"ר	641.9	+333.06	308.84	מ"ר	מגורים
-	לי"ר	4	+1	3	מס' יח"ד	

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 כפופים		תאי שטח		יעוד
ל"ר	עצים לשימור	להריסה	1	מגורים ב'
1	1	1		

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	מ"ר	יעוד
100%	626	626	אזור מגורים 5 מיוחד
100%	626	626	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב.	קווי בניין: קווי בניין הינם מחייבים כמצויין בתשריט בקוו נקודה בצבע אדום.
ג.	סטייה ניכרת 1. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. 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. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. אחוזי הבניה המירבים הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד.	העתקת מתקנים על הגג: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
ה.	חלוקה ורישום: א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצורכי 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 הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ו.	שימור 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. ג. באחריות מגיש התכנית להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק. ד. ה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על <u>2.5</u> מהיקף גזעי העצים. ה. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

ז.	<p>חלקים מהבניין להריסה: חלקים מהבניין המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>
ח.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2) 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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות 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.</p> <p>3) 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.</p>
ט.	<p>רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התשל"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.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח) תא	צפיפות יח"ד ציפיות לדיום	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגורש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לכניסה	מפל						מתחת לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות			
			1	4	15.40 **	29.6	8	4	1.30%	814.5	83.6	89	641.9	1	626	מגורים ב'

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

**מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג עד לגובה 17.90 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 חניה

- א. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח כבישים בקטע שיקבע ע"י מח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים, ביצוע כביש הנ"ל ע"י ועל חשבון מגישי בקשה להיתר.
- ב. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת.

6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4 חלחול מי נגר:

ייותרו 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).

6.5 תמ"א 38 - חיזוק מבנים

היתר לתוספות בניה 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:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).

(2) 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).

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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1-	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מספר תאגיד: ל"ר	תאריך: 05/09/2012	שם: מרואן סלאמה	מגיש התוכנית
	חתימה:	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
מספר תאגיד: ל"ר	תאריך: 05/09/2012	שם: עודד פהים	עורך התוכנית
	חתימה:	תאגיד: ל"ר	
מספר תאגיד: ל"ר	תאריך: 05/09/2012	שם: מרואן סלאמה	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	תאגיד: ל"ר	