

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11582 א

תוספת יחיד לבית מגורים-צור באהר

משרד הפנים
 לשכת התכנון המהווית
 15.10.2012
 בתקבל
 תיק מס' _____

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 המחוזית החליטה ביום: <u>22.4.12</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><u>אלי זקור</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

מטרת התכנית הגדלת אחוזי הבניה במגרש על מנת להכשיר עבירות בניה בשטח המגרש ולשם הוצאת היתר בניה, על המגרש קיים בניין מלפני שנת 1967 ובשנת 1999 נבנו ללא היתר שתי קומות מעל קונטור הבניין הקיים ללא הרחבה. יש לציין שהבניין הוא בניין פרטי ולא רכוש משותף.

רקע תכנוני לתכנית:

הבניין הראשי נבנה מלפני שנת 1967 ומעליו נבנו עוד שתי קומות ללא היתר, על המגרש חלה היום תכנית מס' 2302א המיעדת את השטח לאיזור מגורים 5, בנוסף לזה צמוד למגרש בצד הצפוני אושרה תכנית מס' 11148.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

כמו שהוזכר לעיל הבניין הראשי (קומת הקרקע מעל קומת המרתף) נבנו מלפני 1967 ובשנת 1999 נבנו עוד שתי קומות מעליו ללא היתר והן מיועדות להכשרה כמו שמצויין בנספח בבינוי של התכנית. יש לציין כי קיים הליך משפטי נגד מגיש התכנית בתיק פלילי מס' 7359/2004.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת יח"ד לבית מגורים, צור באהר</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית 1.1 ומספר התוכנית</p>
<p>א11582</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>0.520 דונם</p>		<p>שטח התוכנית 1.2</p>
	<p>שלב</p>	<p>מהדורות 1.3</p>
<p>מתן תוקף</p>		
	<p>מספר מהדורה בשלב 1</p>	
<p>09.09.2012</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
	<p>סוג התוכנית</p>	<p>סיווג התוכנית 1.4</p>
<p>תוכנית מתאר מקומית</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 מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>ועדה מחוזית</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222575
קואורדינטה Y 626450

1.5.2 תיאור מקום שכי 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 רחוב מספר בית
צור באהר גבל זעקוקה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30796	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
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
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
א2302	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית א.2302.	י.פ. 4804	23/09/1999
תכנית חניה 5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
תכנית מעליות 5022/א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	16.02.2009	לא ללוונטי	15	לא ללוונטי	• מחייב	הוראות תכנית
	וועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	16.02.2009	1	לא ללוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	16.02.2009	1	לא ללוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים לעניין גובה הבניה, קווי בניין, שטחי הבניה, מס' הקומות ומס' יחיד.	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים 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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					צור באהר גבל זעקוקה מיקוד 97415 ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080397599	דבש הליל	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	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	בעלים	
				צור באהר גבל זעקוקה מיקוד 97415 ירושלים	לי"ר	לי"ר	080397599	דבש הליל		לי"ר	• בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
לי"ר	לי"ר	0505265973	02-5814966	ת.ד. 38164 ירושלים	לי"ר	משרד ריואק		74623	מוחז אבו גנאם	אדריכל	• עורך ראשי
	09-7991415	0524342828	09-7991415	טייבה במושלש 40400 ת.ד. 7117		סיגמא- מהנדסים	029942513	1058	אשרף חגי יחיא	מהנדס ומודד מוסמך	• 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 ובניה ירושלים.
הועדה המחוזית.	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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 בניין מגוריים קיים בן 4 קומות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד ל איזור מגורים ב' .
- ב- קביעת בינוי לתוספת שתי קומות עליונות לשם יצירת 2 יח"ד חדשות , הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג- קביעת מספר הקומות ל -3 קומות מעל קומת חניה.
- ד- תוספת זכויות בנייה , סה"כ 428 שטח עיקרי , 132 שטח שירות.
- ה- קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית ב- דונם	0.520 דונם
--------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	428		+212	216	מ"ר	מגורים
	3		+2	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	
דרך	100	

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
4.1.2	הוראות
א.	הערת אזהרה
	1. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 3 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב.	סטיה ניכרת
	כל [תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה] בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
ג.	עיצוב אדריכלי
	א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד.	חניה
	א-החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. ב-תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

קולטי שמש על הגג	ה.
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
תנאים למתן היתר בניה	ו.
<p>א- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב- בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ג- מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ד- תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ה- תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ו- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

<p>ז- פיתוח תשתית:</p> <p>1- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3- בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאבזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ח- שירותי כבאות: תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>פסולת בנין:</p> <p>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.</p>	ז.
<p>רשות העתיקות:</p> <p>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>	ח.

	4.2
שם ייעוד: דרך	
שימושים	4.2.1
למעבר תשתיות וחניה, וגינון וריהוט רחוב.	א.
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) **	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני		מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי			
עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	0	4	12.80	5.7	3	38%	108%	560	-	132	428	520	001	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, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמויין בנספח מס' 1.

**גובה גג רום המבנה, מעל גובה זה יותר מעקה תקני.

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 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. כשהם פנויים מכל בינוי.

6.3 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 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

- 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:
- 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.
- 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.

6.4 חלחול מי נגר

ייוותרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

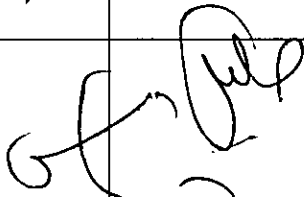
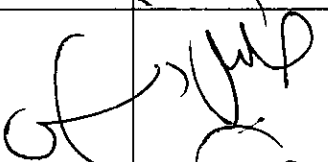
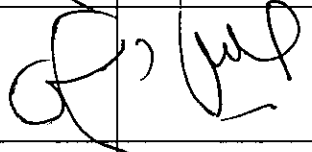

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית לי"ר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080397599	חליל דבש	מגיש התוכנית
				לי"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080397599	חליל דבש	בעלי עניין בקרע
			80441975	אדריכל מוחמד אבו גנאם	עורך התכנית