

102016

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
14.10.2012

בתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11290

שם תוכנית: תוספת בניה לבית מגורים-שכ' צור באהר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החלטה ביום: <u>12.10.12</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 גלסר</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>_____ תאריך</p>	
--	--

--	--

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

מדובר במגרש לא מוסדר בשכונת צור באהר המיועד לאזור מגורים 5 מיוחד (50% בניה ב- 2 קומות מעל קומת חניה) לפי ת.ב.ע מס' 2302.א.

על המגרש קיים בניין בן שתי קומות שנבנה טרם שנת 1950, קומת הקרקע משמשת לחנות ומחסנים והקומה הראשונה למגורים, בשנת 1999 נבנתה קומה שלישית ללא היתר בניה המשמשת למגורים,

תכנית מס' 11290 מבקשת להגדיל את אחוזי הבניה ל 90% אחוזי בניה עיקריים ובתוך כך לשנות מחסן למסחר. קיים הליך משפטי נגד מגיש התכנית.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בניה לבית מגורים, צור באהר	שם התוכנית	שם התוכנית 1.1 ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
11290	מספר התוכנית		
0.750 דונם		שטח התוכנית	1.2
	שלב	מהדורות	1.3
• מתן תוקף			
1	מספר מהדורה בשלב		
09.09.2012	תאריך עדכון המהדורה		
	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
• תוכנית מתאר מקומית			יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך		
• ועדה מחוזית	להפקיד את התוכנית		
:	לפי סעיף ¹ בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222500
קואורדינטה Y 626700

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

שיישוב 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
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

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות מספר תוכנית

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

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
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
2302 א	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 2302 א.	י.פ. 4802 עמוד 26	שנה עברית _____ שנה לועזית 23/3/1999
תכנית מעליות 5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית מעליות תחולנה על תכנית זו.	4393 עמ' 2390	22/03/1996
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010

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	20/6/07	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות תכנית
	וועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	20/6/07	1	לא רלוונטי	1:250 (מוצט)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	20/6/07	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב חלקית*	תכנית בינוי 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 עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* מחייב לעניין : מס' יחיד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בנייה וקווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
			0505683636	-	צור באחר גבל זעקוקה מיקוד 97415	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080392061	דבש חדר	

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	
		0505683636		צור באחר גבל זעקוקה מיקוד 97415	לי"ר	לי"ר	080392061	דבש חדר		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- 5816687	ת.ד. 38164 ירושלים	לי"ר	משרד סולטאן סולימאן				אדריכל	• עורך ראשי
midhat@bezeqint.net	097990761	0577403918	09- 7994913	ת.ד. 38164 ירושלים		גיאומטר	967	026332064	תלאוי מדינת	מתמס ומודד מוסמך	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 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**

קביעת בניו לתוספת בנייה לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

ממגורים 5 מיוחד למגורים אי ושביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב.

2.2.2 קביעת בניו לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 404 מ"ר מתוכם 27 מ"ר עבור מסחר.

2.2.5 קביעת מספר הקומות ל- 3 קומות.

2.2.6 קביעת מסי יח"ד ל- 3 יח"ד.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.9 קביעת הוראות בגין זכות מעבר ברכב.

2.2.10 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

2.2.11 קביעת תנאים בגין גדר להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 0.750 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		377	+17	360	מ"ר	מגורים
		3	+1	2	מס' יחיד	
		27	27	-		מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית	גדר ומדרגות להריסה	זיקת הנאה למעבר רכב		
001	001		001	מגורים ב'
		100	100	שביל

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 א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים . ב. מסחר .
4.1.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> ○ תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. ○ כל תוספת בניה בניה מוצעת תשמור על מרחק של 3 מטר מגבול המגרש. ○ מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 3_ יחידות דיור. ○ מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ○ קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ב.	<p>חניה :</p> <p>א-החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).</p> <p>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.</p>
ג.	<p>חזית מסחרית :</p> <p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.</p>
ד.	<p>גדר להריסה .</p> <p>א. גדר המסומן בסימון הריסה הינו גדר המיועד להריסה. הגדר יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>
ה.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום חזיתות וחומרי בניה עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת באותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.</p>
ו.	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
ז.	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.2 יעוד: שביל**4.2.1 שימושים**

שביל, מעבר לרכב.

4.2.2 הוראות**זיקת הנאה**

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.
- ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקניסה	מתחת לקניסה הקובעת							שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	3	3	5	9.87 מ' וכמפורט בספח 1.1 מס' 1.	5	3	%32	% 90	404	-	-	448	001	מגורים ב'	

הערות לטבלה:

- *שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (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 כמצויין בספח מס' 1.
- **גובה רום גג הרעפים 9.87 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 סטיה ניכרת

כל שינוי בקווי בנין, בגובה הבניין, מס' הקומות ומס' יח"ד בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.3 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.
- 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 ליעודו החדש של המבנה.

6.4 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.

6.5 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 ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.6 חלחול מי נגר

ייותרו 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).

6.7 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.8 פיתוח תשתית

- א. 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 קוי 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.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.9 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

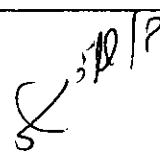
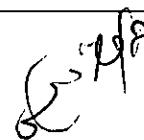

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית לייר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080392061	חדר דבש	מגיש התוכנית
				לייר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080392061	חדר דבש	בעלי עניין בקרוע
			80441975	אדריכל מוחמד אבו גנאם	עורך התכנית