

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10334

תוספות בניה ויח"ד בבנין מגורים בשכ' צור באהר, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 22.10
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

צ'אית בלזר
 תאריך: יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 10.10.2012
 נתקבל
 תוקף מס'

דברי הסבר לתוכנית

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

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים צור באהר שגודלו כ- 0.639 דונם מהם 0.553 שטח מגורים על פי תב"ע 2683 א' השטח מיועד לאזור מגורים 6.

התכנית מציעה

- 1- שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים 6 מיוחד למגורים ב'.
- 2- תוספות בניה.

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

היתר בניה מס' 95/839 היתר ישן, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

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

- 1-קיים בפועל בניין בן 2 קומות מגורים.
- 2- קרקע אושרה במסגרת היתר מס' 95/839 כחניה ומחסנים אבל השימוש הקיים הוא מגורים לכן התכנית מכשירה שימוש חדש.
- 3- תוספת שתי קומות חדשות.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספות בניה ויח"ד בבנין מגורים בשכ' צור באהר, ירושלים.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
10334	מספר התוכנית	
0.639 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
I	מספר מהדורה בשלב	
16/10/2012	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מתאר מקומית.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים.
		קואורדינטה X	223300
		קואורדינטה Y	627325
1.5.2	תיאור מקום		ירושלים-שכי צור באהר.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים.
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לי"ר.
		שכונה	צור באהר.
		רחוב	לי"ר.
		מספר בית	לי"ר.

1.5.5				גושים וחלקות בתוכנית	
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן(חלקה ארעית)	מספרי חלקות בחלקן	לי"ר.
31231	לא מוסדר	לי"ר.	לי"ר	לי"ר.	
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.					

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש ישן	מספר גוש
		לי"ר.	לי"ר.

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
		לי"ר.	לי"ר.

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
	לי"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
2683 א'	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2683 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4391	שנה לועזית: 24.07.1995
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 ב/. הוראות תכנית 5166 ב/. תחולה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה לועזית: 21.01.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עוד פהים	16/10/2012	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עוד פהים	16/10/2012	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עוד פהים	16/10/2012	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה למעט הנתונים הבאים המחייבים: 1. מס' קומות 2. מס' יחידות דירה. 3. אחוזי בנייה מרביים 4. שטחי בניה	נספח בינוי מס' 1.

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י) לי"ר	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	-	0544291985	-	צור באחר- ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	081066607	רפעת ענידה	לי"ר

1.8.2 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
לי"ר	לי"ר	0544291985	-	צור באחר- ירושלים	לי"ר	לי"ר	081066607	רפעת ענידה	מקצוע / תואר	לי"ר

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Shuruq_office@yahoo.com	6262071	0546234742	6281065	ירושלים ת.ד. 17422	לי"ר	לי"ר	40049	08059353	פחים עוד	
	2347686	-	2347685	עטרות, ירושלים	לי"ר	לי"ר	991	27606979	גבארה תופיק	

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	

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**

תוספות בניה ויח"ד בבניין מגורים בשכ' צור באהר, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.
 2.2.2 הפיכת שטח חניה ומחסנים מאושר בהיתר בניה מס' 95/839 למגורים.
 2.2.3 סגירת חלונות ושינויים בקומה ראשונה
 2.2.4 תוספת 2 קומות חדשות לשם תוספת 2 יח"ד.
 2.2.5 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 2.2.6 הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל - 572.50 מ"ר מהם כ- 514.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 58.50 מ"ר שטחי שירות.
 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנין, כאמור.
 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
 2.2.9 קביעת הוראות בגין גדרות/סככה להריסה.
 2.2.10 קביעת הוראות עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.553

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
על פי תב"ע א'2683	לי"ר	514.00	+306.6	207.4	מ"ר	מגורים
	לי"ר	5	+4	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		להריסה	עצים לשימור
מגורים ב'	1	1	1
דרך מאושרת	2	2	-

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.	<p>עיצוב אדריכלי: הבניה בבנין מס' 1 תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ב.	<p>קווי בניין: קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ג.	<p>זכויות בניה: זכויות הבניה והוראות הבניוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ד.	<p>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.</p>
ה.	<p>שימור על עצים בוגרים - עצים לשימור:</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. הוראות שימור: תפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על <u>3 מ'</u> מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>

ה. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות.	
<p>1. תנאים למתן היתר בניה:</p> <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>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל	4.2.1
הוראות	
<p>א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע תול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת</p>	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי שטחי שטח	צדדי- שטחי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמירות יח"ד לדיום	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
									שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי			
									שרות	עיקרי	שרות				
			כמסומן בתשריט	4	14 מ' ומפורט מס' 1	10	5	103%			58.50	514.00	553	1	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, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2 חניה
<p>א. שטח המיועד לדרך יעבור על שם העירייה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פי התקו התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת להעברת הגדר לגבול המגרש והשלמת הדרך לאורך המגרש.</p>
6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה
<p>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.</p>
6.4 הוראות בנושא חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
6.5 תמ"א 34 ב'/4 – מי נגר

יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון, חצץ, חלוקים, וכד').

6.6 גדרות/סככה להריסה:

הגדרות/סככה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

6.8 הפקעות לצורכי 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.

6.9 סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' 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

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16/10/2012	עו"ד יעקב רפא	לייר	081066607	רפעת עוידה	מגיש התוכנית
16/10/2012	עו"ד יעקב רפא	לייר	081066607	רפעת עוידה	בעלי עניין בקרע
16/10/2012	 מסי 40049	לייר	08059353	פהים עוד	עורך התכנית