

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12952

שם תוכנית: הכשרה ותוספת בניה חדשה, צור באהר

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>21.10.12</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>איתן זילבר</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית 2302/א' מגורים 4 ודרך .
 בחלקה קיים בניין 1 של 3 קומות בניגוד להיתר בניה מס' 40199 תיק רישוי מס' 1995/225.
 יש היליך משפטי מתנהל בבית משפט.

מוצע :

- הכשרת עבירת הבניה תוך הגדלת אחוזי בניה עד 180%.
- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 4 מיוחד למגורים ב'.
- תוספת עוד בניין בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, סה"כ 2 בניינים למגורים.
- תוספת עוד 5 יח"ד חדשות לסה"כ 8 יח"ד.
- קווי בניין בהתאם למוצע בתשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הכשרה ותוספת בניה חדשה, צור באהר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
12952		מספר התוכנית
1.134 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
22-09-2012	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התוכנית	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינאטה X	222375
		קואורדינאטה Y	627450
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	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		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	מספרי חלקות בחלקן
30786	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	לי"ר	לי"ר

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2302 / א'	• שינוי	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית 2302 א' וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2302 א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4802	23/09/1999
מק/ 5022 / א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 / א', הוראות תכנית מק/ 5022 / א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/01/2000
5166 / ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב', הוראות תכנית 5166 / ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/07/1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	22-09-2012	ל"ר	12	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	22-09-2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	22-09-2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח בניוי

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

*** מחייב לענין: 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 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולארי	מקום
בעל עניין בקרקע	דאוד בקיראת	080433659	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים צור באהר	לי"ר	052-3804427	לי"ר

1.8.2 יזם במועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולארי	מקום
יזם התכנית	דאוד בקיראת	080433659	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים צור באהר	לי"ר	052-3804427	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולארי	מקום
בעלים בקרקע	דאוד בקיראת	080433659	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים צור באהר	לי"ר	052-3804427	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולארי	מקום
עורך ראשי	אדריכל	סחר קואסמי	080684905	79772	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית צפנה ירושלים	5834912	0545774684	5834912
מודד	מודד	מחמוד מחאמי	023481914	882	לי"ר	לי"ר	לי"ר	י"ס צור באהר	6723758	0505351125	6723758

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 בינוי והגדלת מס' יח"ד מ-3 יח"ד ל-8 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 4 מיוחד למגורים ב.
- תוספת 5 יח"ד לסה"כ 8 יח"ד.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
- קביעת גובה מירבי ל- 19.78 מטר מעל 0.00.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל- 1648.93 מ"ר (מתוכם 1159.91 מ"ר שטחים עקריים ו 489.02 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין הרחבת דרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ שטח התוכנית		דונם 1.134		ערך	סוג נתון כמותי
	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר		
	מתארי	מפורט				
מאושר עפ"י תב"ע 2302 / א'		1159.91	+ 407.41	752.50	מ"ר	מגורים
		8	+ 5	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			הריסה		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	הריסה	הריסה	הריסה			
1	1	1	1	1	101,100	מגורים ב' 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 ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
95	1075	מגורים ב'	1075	מגורים 4 מיוחד
5	59	דרך מאושרת	59	דרך מאושרת
100%	1134	סה"כ	1134	סה"כ

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 א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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.
ג.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ד.	חניה - מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקף התקף ועל פי מידות תקניות. - תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך גישה זמנית בתוואי דרך מאושרת בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. - ביצוע דרך זמנית הנ"ל ע"י ועל חשבון היוזמים.
ה.	שמירה על 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. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
ו.	היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ז.	חיזוק מבנים – תמ"א 38 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 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: 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. 3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על

<p>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 ליעודו החדש של המבנה.</p>		
<p>הבנין/גדר/מבנה מזדגרות 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.</p>	<p>ח. בנין/גדר/מבנה מזדגרות להריסה</p>	
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>ט. קולטי שמש על הגג</p>	
<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>	<p>תצ"ר</p>	
<p>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: חפץ וחלוקים).</p>	<p>יא. חלחול מי נגר- תמ"א 34</p>	
<p>א. 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.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	<p>יב. סטייה ניכרת</p>	
<p>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.</p>	<p>יג. הפקעות לצרכי ציבור</p>	

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח הקובעת	מס' תא שטח	יעוד			
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לבניה הקובעת	שטח בניה						
				1	4	19.78	8	31	153.40	1648.93	334.52	0.00	154.50	1159.91	1075	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 ובהיתורים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

22/9/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11

6. הוראות נוספות

לי"ר

7. ביצוע התוכנית


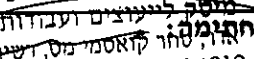
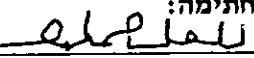

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: דאוד בקיראת תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 22/09/2012 מספר ת.ז.: 080433659
עורך התוכנית	שם: שחר קואסמי תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 22/09/2012 מספר ת.ז.: 080684905
יזם בפועל	שם: דאוד בקיראת תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 22/09/2012 מספר ת.ז.: 080433659
בעל עניין בקרקע	שם: דאוד בקיראת תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 22/09/2012 מספר ת.ז.: 080433659