

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13963**

**שם תוכנית: בריכת שחיה ואולם בצור באהר**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


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

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית 2302 א' אזור מגורים 5 מיוחד ושטח נוף פתוח ודרך .

### מוצע:

- הקמת בניין כולל מוסד תרבותי פרטי ואולם ובריכת שחיה
- קוו בניין בהתאם לקיים בתשריט.
- מגיש התכנית הינו בעל הקרקע .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

בריכת שחיה ואולם בצור באהר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13963	מספר התוכנית		
2863 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
03-11-2012	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• 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		

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
  - קואורדינאטה X 222500
  - קואורדינאטה Y 627600
- 1.5.2 תיאור מקום צור באהר
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
  - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - נפה ירושלים
  - יישוב 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
30796	לא מוסדר	• חלק מהגוש	3 ארעי	ל"ר

הכל 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.	4804	23-09-1999
מק/5022 א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	סחר קואסמי	03-11-2012	ל"ר	13	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ג. מחוזית	סחר קואסמי	31-10-2012	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ג. מחוזית	סחר קואסמי	31-10-2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח בנינו

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

\* מחייב לעניין: מס' קומות, שטחי בניה, גובה, קווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית													
גוש / חלקה (ל"ר)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	לי"ר	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר		לי"ר	0545418493	לי"ר	צור באחר-יירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080396609	מרחמד עפאנה	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל												
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	לי"ר <th>מספר רישיון</th> <th>מספר זהות</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th>	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	0545418493	לי"ר	צור באחר-יירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080396609	מרחמד עפאנה	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	לי"ר <th>מספר זהות</th> <th>מספר זהות</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th>	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	0545418493	לי"ר	צור באחר-יירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080396609	080396609	מרחמד עפאנה	לי"ר
												בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Misk2004@zahav.net.il	5834912	0545774684	5834912	בית צפפה-יירושלים				79772	080684905	080684905	סתר קואטמי	אדריכל
לי"ר	6723758	לי"ר	6718565	צור באחר-יירושלים				882	023481914	023481914	מרחמד מחאמיד	מודד
												עורך ראשי
												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 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**

הקמת מבנה לבריכת שחיה ואולם.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד ושטח נוף פתוח למבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי פרטי ושטח פרטי פתוח.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות בניה.
- קביעת גובה מרבי ל 19.18 מטר.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל- 2857.39 מ"ר מתוכם 1406.46 מ"ר עיקרי, 1450.93 מ"ר שירות.
- גביעת הוראות למתן היתר בניה.
- גביעת הוראות בגין עצים לשימור, עקירה, והעתקה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
- מאושר עפ"י תכנית מס' 2302 א'	1406.46		+778.46	628.00	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	עצים להעתקה	עצים לעקירה		
1	1	1	1	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
200	200		200	שטח פרטי פתוח
	100	100	100	דרך מאושרת
			300	שטח לדרך תאו לטיפול נופי

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	אחוזים	מ"ר
44	1256	44	1256
24	698	24	698
27	781	27	781
5	128	5	128
% 100	2863	% 100	2863

↓

אחוזים	יעוד	יעוד
44	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מגורים 5 מיוחד
24	שטח פרטי פתוח	שטח נוף פתוח
27	דרך מאושרת	דרך מאושרת
5	שטח לדרך תאו לטיפול נופי	שטח לדרך תאו לטיפול נופי
% 100	סה"כ	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

### יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
4.1.1	שימושים
א.	בריכה
ב.	אולם ספורט
ג.	אולם ישיבות
ד.	אולם שמחות
4.1.2	הוראות
א.	פסולת בנין
ב.	תנאים למתן היתר בניה בשטח
ג.	עיצוב אדריכלי
ד.	שמירה על עצים בוגרים – עצים לעקירה/שימור/העתקה
ה.	חניה

<p>אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך זמנית בתוואי דרך סטטוטורית לאישור אגף תושבייה.</p> <p>- כאשר יבוצע צומת מאלה בהתאם לתכנית סטטוטורית, תנותק כניסה לחניה מכביש הראשי ותאפשר כניסה רק מכביש המשני.</p>		
<p>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.</p>	<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p>ו.</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 ב' 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 וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p><b>תצ"ר</b></p>	<p>ז.</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><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>ח.</p>
<p>בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p>ט.</p>
<p>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 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>3. 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).</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 לייעודו החדש של המבנה.</p>	<p><b>חיזוק מבנים – תמ"א 38</b></p>	<p>י.</p>

יא.	הלחול מי נגר- תמ"א 34	ייתרו 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).
יב.	סטייה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>

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

4.3	שטח לדרך ו/או לטיפול נופי
4.4.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל
4.4.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רוחבן והרחבדן יהיו כמצויין בתשריט
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגים הוא שטח לדרך ו/או לטיפול נופי
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.

4.4	שצ"פ
4.4.1	שימושים
א.	שטח לשימור סלעיה ועתיקות
4.4.2	הוראות
א.	השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם סלעים ומערות לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות: הסלעים לשימור ישולבו בפיתוח הסביבתי של מערכת הולכי-הרגל, באזורים לבניה – ישולבו בבניה על פי הוראות נספח מס' 3 בתכנית 2783 א'.
ב.	שטחי המערות ישמשו את הציבור באופן שתרשם בהם זיקת הנאה לטובת הציבור ע"י יושב ראש הוועדה המקומית
ג.	שיפוץ המערות ייעשה על פי תכנית לפיתוח על סמך ייעוץ ארכיאולוגי ונופי תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקרובה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי כוללים בניה (%)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מרחות הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי			
			0	5	19.18	0	52	227	0.00	0.00	1450.93	1406.46	1256	1	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי

הערות לטבלה:

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

**6. הוראות נוספות**

לי"ר

**7. ביצוע התוכנית**

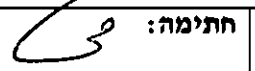
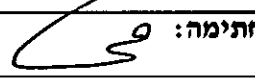
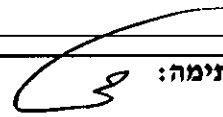
**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 20 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: מוחמד עפאנה שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 03-11-2012 מספר ת.ז.: 080396609
עורך התוכנית	שם: סחר קואסמי שם רשות מקומית:	מפקד עיריית יבנה ועבודות הנדסיה אדרן סחר קואסמי מס. זשעין 777 P.O.Box: 94107 Telefax: 5834912	תאריך: 03-11-2012 מספר ת.ז.: 080684905
יזם בפועל	שם: מוחמד עפאנה שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 03-11-2012 מספר ת.ז.: 080396609
בעל עניין בקרקע	שם: מוחמד עפאנה שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 03-11-2012 מספר ת.ז.: 080396609