

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון והבניה

27.01.2007

נתקבל

תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11688

הרחבת יח"ד בבניין 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:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך

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- 0.985 דונם על פי תב"ע 2302 א' השטח מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד ודרך.

הבניין הקיים בשטח חורג מבחינת:

1- אחוזי בניה.

2- היתר בניה מס' 97/676.

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

היתר בניה מס' 97/676, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

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

תוספת הבניה המותחמות בצבע אדום בנספח הבינוי מיועדת להכשרה, מה שמותחם בצבע צהוב מיועד להריסה הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד בבניין מגורים בשכ' צור באהר, ירושלים.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
11688	מספר התוכנית	
0.985 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
14/01/2013	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 המוסמן להפקיד את התוכנית	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים.
		קואורדינטה X	627100
		קואורדינטה Y	221775
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	מספרי חלקות בחלקן
-	-לא מוסדר.	לי"ר.	לי"ר.	לי"ר.
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.				

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
	לי"ר.	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.	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
2302'א'	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2302'א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2302'א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4804	שנה עברית: י"ג בתשרי התשי"ס שנה לועזית: 23.09.99
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 4847	כ"ג שבט התשס' לועזי: 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	ו' שבט התש"ע לועזי: 21.01.2010

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים) לי"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	-	-	6278089	צור באהר- ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	08042353	לי"ר	נעמה חמאד לי"ר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	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 מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
לי"ר	לי"ר	-	6278089	צור באהר- ירושלים	לי"ר	לי"ר	08042353	נעמה חמאד לי"ר	לי"ר	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Shunud_office@yahoo.com	6262071	0546234742	6281065	ירושלים ת.ד. 17422	לי"ר	לי"ר	08059353	עוד פהים 00040049	אדריכל	
		026723758	026718565	צור באהר	לי"ר	לי"ר	023481914	מחמוד מתאמיד	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
לי"ר.	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 לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד 5 לאזור מגורים א'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות מרתף, קרקע, ראשונה, ושניה, לשם הרחבת היחיד הקיימות ויצירת שתי יחיד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל - 647.5 מ"ר שטחים עיקריים.
- 2.2.5 הגדלת מס' יחיד מ-3 יחיד ל-5 יחיד, סה"כ 5 יחיד.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין שינוי מיקום המעבר הציבורי להולכי רגל לצד המזרחי למגרש.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין גדרות וגג רעפים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.985
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תב"ע מס' 2302 א'	לי"ר	647.5	+258	389.5	מ"ר	מגורים
		5	+2	3	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
			גדרות/גג רעפים להריסה
מגורים א'	1	1	
שביל	2	2	
דרך מאושרת	3	3	

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
4.1.2	הוראות
א.	תותרנה הפיכת שטח שירות לעיקרי בקומת הקרקע ותוספת בניה בקומה זו לשם תוספת 2 יחידת דיור חדשות.
ב.	תותרנה תוספות בניה בקומת מרתף (734.40), בקומת קרקע (737.40), בקומה ראשונה (במפלס 740.40), בקומה שניה (743.40) לשם הרחבת היחיד הקיימות ויצירת שתי יחיד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
ג.	קווי בניין: קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ד.	זכויות בניה: זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה.	מס' יחיד דיור: מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 5 יחידות דיור. ותירשם על כדהערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ו.	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.
ז.	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 סלולוריים), 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.
	ד. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף, ועל פי מידות תקניות.

<p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מעבר ציהורי להולכי רגל ע"י אגף שפ"ע.</p> <p>סטיה ניכרת:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. קוי 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.</p> <p>4. שטחי הבנייה המירבים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>ח.</p>
<p>תמ"א 38 - חיזוק מבנים</p> <p>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:</p> <p>(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).</p> <p>(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).</p> <p>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>ט.</p>
<p>חניה:</p> <p>1. שטח שמיועד לדרך יעבור על שם עיריית ירושלים.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>3. אישור של מעבר ציבורי להולכי רגל באחריות אגף שפ"ע.</p>	<p>י.</p>
<p>דרכים</p>	<p>4.2</p>
<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>	
<p>שביל</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שביל להולכי רגל.	
הוראות	4.2.2
שינוי מיקום המעבר הציבורי להולכי רגל לקצה המזרחי של המגרש כמצויין בתשריט.	א.
אישור של מעבר ציבורי להולכי רגל באתריות אגף שפי"ע.	ב.
השטח המיועד כמעבר ציבורי להולכי רגל ירשם על שם עיריית ירושלים.	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צידדי- ימני							קדמי	מתחת	מעל				שטחי בניה סה"כ
כמסומן בתשריט			1	10.00 מ' רכספרט ובנספרט 1.1 מסי	5	5	40	83	647.5	-	-	647.5	779.00	1	מגורים

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.

* כולל שטח חדרים מחוזקים שהינו 50 מ"ר.

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 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.

6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה

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.

6.4 חלוקה ורישום:

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונום תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה בחדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

6.6 בניין / גדרות / גג רעפים / להריסה:

הגדרות/גג רעפים/ המסומנים/ המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונו, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

6.7 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך

<p>חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<p>6.8 הוראות בנושא חשמל</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
<p>6.9 חלחול מי נגר:</p>
<p>ייוותרו 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).</p>
<p>6.10 עתיקות:</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>

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	
14/01/2013	נָסִימָה מַלְאָךְ	לייר	080442353	נעימה חמאד	מגיש התוכנית
		לייר	לייר	לייר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
14/01/2013	נָסִימָה מַלְאָךְ	לייר	080442353	נעימה חמאד	בעלי עניין בקרע
14/01/2013	נָסִימָה מַלְאָךְ מס' 08049	לייר	08059353	עוד פהים	עורך התכנית