

משרד הפנים
לשכת התכנון המתוזזית

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

26.05.2013

נתקבל **הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13058

מבנה מגורים חדש בן 4 קומות בצור באהר

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 לתכנון ובניה ביום: 24.1.13
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: _____
יו"ר הוועדה המחוזית: _____

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח שגודלו כ-350.00 מ"ר המיועד למגורים 5 מיוחד עם 50% זכויות בנייה ודרך מאושרת ומעבר להולכי רגל לפי תכנית 2302 א' המאושרת. התכנית עינינה שינוי יעוד השטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ג'. במגרש יש בניין קיים שהתכנית מייעדת אותו להריסה. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע. לא קיימת עבירת בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנה מגורים חדש בן 4 קומות בצור באהר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13058	מספר התוכנית		
0.350 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
29.04.2013	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת.	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.
		קואורדינטה X	222500
		קואורדינטה Y	627425
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	צורבאהר.
		שכונה	צורבאהר.
		רחוב	צורבאהר.
		מספר בית	לי"ר.

1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית			
	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
	אין גושים וחלקות בתחום התכנית	שטח לא מוסדר.	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.

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	מספר מגרש/תא שטח
	מספר תוכנית	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
תכנית מתאר 62	ביטול	לא רלוונטי	י.פ. 687	י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959
2302א'	ביטול	תכנית זו מבטלת המפורט בתכנית 2302א'.	י.פ. 4802	23/09/1999
תכנית 5166ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010
תכנית 5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	22/03/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	קבוצת דארא להנדסה ופיתוח אבו גנאם מחמד	20.03.2011	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	קבוצת דארא להנדסה ופיתוח אבו גנאם מחמד	20.03.2011	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	קבוצת דארא להנדסה ופיתוח אבו גנאם מחמד	20.03.2011	1	לא רלוונטי	1:100	* מחייב חלקית	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* מחייב לעניין: מס' יח"ד, מס' קומות, שטחי הבניה, גובה וקווי בניין.

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

מגיש התוכנית										1.8.1	
גוש/ חלקה(י)	זו"מ"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	awesal_yousef@yahoo.com	026737372	0522679153	026737372	צורבאתר ת.ד. 38164	צורבאתר	ל"ר	ל"ר	08047162	1. כאמל רבתיקה	ל"ר

ז"ם במועל										1.8.2
זו"מ"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
awesal_yousef@yahoo.com	026737372	0522679153	026737372	צורבאתר ת.ד. 38164	ל"ר	ל"ר	ל"ר	08047162	1. כאמל רבתיקה	

בעלי עניין בקרקע										1.8.3
זו"מ"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
awesal_yousef@yahoo.com	026737372	0522679153	026737372	צורבאתר ת.ד. 38164			08047162	1. כאמל רבתיקה	ל"ר	

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										1.8.4
זו"מ"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
awesal_yousef@yahoo.com	026737372	0522679153	026737372	ירושלים ת.ד. 38164	ל"ר	ל"ר	74623	080441975	מחמד אבו גאס	אדריכל
		026723758	026737372	ירושלים ש"י צורבאתר			1168	033238536	אבו רגב אבא	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 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

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן ארבע קומות מעל קומת חניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים 5 מיוחד ומעבר להולכי רגל למגורים ג'
2. קביעת בינוי בקומות חניה, קרקע, ראשונה, שניה ושלישית, ויצירת 3 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
3. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל- 553.05 מ"ר מהם 89.96 מ"ר שטחי מסחר ו- 217.68 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו- 52.20 שטחי שירות, ושטח לחנייה תת קרקעית 193.21 מ"ר.
4. קביעת שטחים המיועדים למסחר בקומת הקרקע.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור וקביעתם ל-3 יח"ד.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת הוראות בגין מדרגות וגדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.
9. הגדלת מס" הקומות ל 4 קומות מעל קומת החניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.350 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
- ע"פ תכנית 2302 א' אחוזי בניה 50% משטח המגרש		217.68	87.68+	130 מ"ר	מ"ר	מגורים
		3	2+	1 יח"ד	מס' יח"ד	
		89.69	89.96+	0.00	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		גדרות/גג רעפים להריסה
מגורים ג'	01	1
דרך מאושרת	02	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 ג'.	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים ומסחר.	
4.1.2	הוראות	
א.	פסולת בניה	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב.	תנאים למתן היתר בניה	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו. 3. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ג.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ה.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ו.	בניה להריסה	הבניה המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, תהרס כתנאי להתחלת הבניה בשטח התכנית על חשבון בעלי הזכויות במגרש.
ז.	סטיה ניכרת	1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה

<p>(סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור ומספר הקומות 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 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>4. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 להלן הינם מחייבים, תוספת שטח מעבר למצויין בטבלה 5 תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>		
יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי נספח מס' 1.	גמישות	ח.
יותר 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 מוגונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').	החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב/4	ט.
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	רישום	י.
<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת.</p> <p>4. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>	חניה	כ.
<p>1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט השתייב 1980.</p>	חזית מסחרית	ל.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה – התשכ"ה – 1965, למעט מסילות ברזל	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי		
			עיקרי	מסחר	שרות												
מגורים ג'	1	260.00	217.68	89.96	52.20	-	193.21	553.05	212.71%	34.5	3	1	4	17.55	11.54	כמסומן בתשריט	

הערות לטבלה:

ישטחי 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**

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 הפקעה לצרכי הציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.




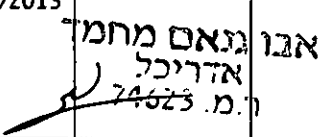
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר זמן משוער לביצוע התכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29/04/2013		לי"ר	08047162	כאמל רבאיעה	מגיש התוכנית
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	יזם במועל (אם רלבנטי)
29/04/2013		לי"ר	08047162	קאמל רבאיעה	בעלי עניין בקרקע
29/04/2013		מ.ר. 74623 אבו גנאם מחמד אדריכל מ.מ. 74623	080441975	קבוצת דארא להנדסה ופיתוח אדריכל אבו גנאם מחמד	עורך התכנית

04/05/2013

עמוד 13 מתוך 13