

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10218 ב'

שם תוכנית: תוספת שתי קומות מעל שני בניינים קיימים בשכ' צנור באר

שכת התכנון מחוז י-ם
/ 2 - 01 - 2014
נ ת ק ב ל

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: 10.11.13
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

גלית קפאן תאריך: _____
יו"ר הוועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

1. המגרש ממוקם בשכונת צור באהר.
2. במגרש קיימים שני בניינים שנבנו עפ"י היתר מס' 05/346.2.
3. התכנית מציעה תוספת שתי קומות נוספות על שני הבניינים הקיימים ע"מ להגיע לסה"כ 4 קומות, 8 יחיד קוטגי.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד" בתכנית 2302ב. חלק מן המגרש נקבע בתכנית 2302א' כדרך. הדבר מתבטא בתכנית זו ע"י חלוקה למספר תאי שטח עם שימושים שונים.
2. אחוזי הבניה המותרים עפ"י התכנית המאושרת הם 50% משט המגרש, ומטרת התכנית העיקרית היא הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניית בפועל:

הבינוי הקיים בפועל נבנה בהתאם להיתר, אך במסגרת התכנית אנו מציעים לנצל את קומת המרתף לטובת החניה.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שתי קומות מעל שני בניינים קיימים בשכונת צור באהר.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפרסם ברשומות

10218ב'

מספר התוכנית

1904.52 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

16.12.2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם ברשומות

קן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222675
קואורדינטה Y 627400

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בחלק הצפון מזרחי של שכונת צור באהר

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה ירושלים
יישוב ירושלים
שכונה צור באהר
רחוב מספר בית

ימרים
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30786	לא מוסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו את מבטלת את הוראות תכנית 62	י.פ. 687	י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959
2302 א'	ביטול	תכנית זו את מבטלת את הוראות תכנית 2302 א'	י.פ. 4802	23/09/1999
תכנית 5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010
תכנית מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022 א/ הוראות תכנית 5022 א/ תחולנה על תכנית זו	י.פ. 4847	30.01.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עדכון המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	16.12.2013	--	15		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	16.12.2013	1	--	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	16.12.2013	1	--	1:100	מחייב חלקית*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

* מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות, וגבה מירבי בלבד. לגבי שאר הנושאים הנספח מנחה בלבד.

כל מסמכי התכנית 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.

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	אברהם סלאמה	08069944-0	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ראס אלעמוד, ירושלים, ת.ד. 20074		050-2323660			

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אברהם סלאמה	08069944-0	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ראס אלעמוד, ירושלים, ת.ד. 20074		050-2323660		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם סלאמה	08069944-0	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ראס אלעמוד, ירושלים, ת.ד. 20074	050-2323660			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	חאזם יונס	05697784	41091	לא רלוונטי	דרך יריחו, ירושלים ת.ד. 51655	02 5021270		02 5021270	Aldar.art@gmail.com
מודד	מחמוד מתאמיד	2348191	882	לא רלוונטי	ת.ד. 72313 צור באהר	02-6718565		02-6723758	tophand@zahav.net.il
עורך הנספח	ה.אדריכלות	081063935	36720	לא רלוונטי	דרך יריחו, ירושלים ת.ד. 51655	02 5021270	052-5662591	02 5021270	Aldar.art@gmail.com

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
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית 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**

תוספת שתי קומות מעל שני בניינים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- ב. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות עבור שני הבניינים הקיימים, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת מספר הקומות המירבי ל 4 קומות למגורים מעל קומת חניה ומחסנים, הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
- ד. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 2317.54 מ"ר מתוכם 1794.92 מ"ר שטחים עיקריים ו- 618.62 מ"ר שטחי שירות.
- ו. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל- 8 יח"ד.
- ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	1904.52 מ"ר
------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר ע"פ היתר 05/346.2		1794.92	+1078	716.92	מ"ר	מגורים
מאושר ע"פ היתר 05/346.2		8	+4	4 יח"ד *	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הריסה	עצים לשימור	1	1		
				1	מגורים ב'
		1	1	2	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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
97.28	1852.66	מגורים ב'	97.28	1852.66	אזור מגורים 5 מיוחד	
2.72%	51.86	דרך מאושרת	2.72%	51.86	דרך מאושרת	
100%	1904.52	סה"כ	100%	1904.52	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	חניה	
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	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במסגנים וכדומה, וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p>
ד.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התשלי"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	בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ו.	בניה להריסה	<p>1. הבניה המסומנת בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי לטופס 4 ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.</p> <p>2. הגדר המסומנת בתוואי דרך הגישה תהרס לאחר השלמת סלילת הדרך ממערב לתכנית. כל עוד לא נסללה הדרך אין צורך בהריסת הגדר.</p>
ז.	סטיה 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.

<p>2. מספר 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>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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכדו').</p>	<p>החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב"4</p>	<p>ח.</p>
<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>	<p>רישום</p>	<p>ט.</p>
<p>• העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ואו שינוי מפלס ואו עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>	<p>עצים לשימור</p>	<p>י.</p>
<p>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>1. 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>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>3. 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>חיזוק מבנים- תמ"א 38</p>	<p>יא.</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>3. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>חניה</p>	<p>יב.</p>

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה - התשכ"ה - 1965, למעט מסילות ברזל	
4.2.2	הוראות
השטח המיועד לדרך, יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)*	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה מירביים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת*						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	לפי תשריט				5	15.08*	29%	4.20	8	122%	2317.54	0.00	0.00	522.62	1794.92	1904.52	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* מעל גובה זה תותר בניה מעקה תקני ומבנה יציאה לגג בהתאם לנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל החשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

7. ביצוע התוכנית

הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	אברהם סלאמה ת.ז. 0-08069944	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: אלדאר אדריכלים חאזם יונס - 056977846 איהב זן - 081063935	עורך התוכנית
17.12.13	חאזם יונס אדריכל ומתכנן ערים מ.ר 41091	תאגיד:	
מספר תאגיד:			
תאריך:	חתימה:	שם: אברהם סלאמה ת.ז. 0-08069944	יום במועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: אברהם סלאמה ת.ז. 0-08069944	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	