

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10262

שם תוכנית: תוספת שתי קומות ותוספת יחידות דיור לבניין מגורים
בצור באהר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית 26.05.2013 נתקבל תיק מס' _____</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>12.2.13</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>א. גל</u> נייר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

חלקה קיימת בתחום תכנית 2302 א' מגורים 5 מיוחד.
בחלקה קיים בניין בן שתי קומות מעל קומת חניה בניגוד להיתר בניה מס' 50558 .

מוצע

- הכשרת עבירות בניה.
- הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי .
- הגדלת שטחי בנייה .
- הגדלת מס' יח"ד .
- תוספת שלוש קומות מעל הבניין הקיים.
- חניה עילית בתחום המגרש כדומה בנספח.
- קוו בניין בהתאם לקיים בתשריט.
- מגיש התכנית הוא בעל הקרקע .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שתי קומות ותוספת יחידות דיור לבניין
מגורים בצור באהר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

10262

מספר התוכנית

0.939 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

15/5/2013

תאריך עדכון המהדורה

● תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

● ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך
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 קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	ירושלים 221800 627090
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	רח' אלמשהד בצור באהר
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	צור באהר, ירושלים.
		רחוב	אלמשהד.
		מספר בית	ל"ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30787	לא מוסדר	חלק	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2302 א	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2302 א.	י.פ. 4802	שנה עברית י"ג תשרי התש"ס שנה לועזית 23/9/99
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י" תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16/7/59
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022 א'	• כפיפות	תכנית זו תיקרא, תכנית מס' מק 5022/א' שינוי 1/99 לתכנית מס' 5022/א'	4847	30/12/2000

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	-	12	ל"ר	15/5/2013	סחר קואסמי	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 250		1	15/5/2013	סחר קואסמי	ו. מחוזית	
נספח בינוי	<ul style="list-style-type: none"> • מנחה למעט הנתונים המחייבים שהם: מס' קומות, מס' יחידות דיור • אחוזי בנייה מירביים, שטחים וקווי בניין 	1: 100		1	15/5/2013	סחר קואסמי	ו. מחוזית	

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.

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)
בעל עניין בקרקע	יוסף אחמד עותמאן חוסיין אחמד עתמאן	080630700 080630692	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים - צור באהר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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
יזם התכנית	יוסף אחמד עתמאן חוסיין אחמד עתמאן	080630700 080630692	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים - צור באהר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים בקרקע	בעל עניין בקרקע	יוסף אחמד עתמאן חוסיין אחמד עתמאן	080630700 080630692	לי"ר	לי"ר	ירושלים - צור באהר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	סחר קואסמי	080684905	79772			בית צפפה ירושלים	5834912	0545774684	5834912	Misk2004@zahav.net.il
מוודד	מוודד	023481914	882			אום אלפחם	04-6310021	0522378690	04-6310021	tophand@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים הנמפורטים 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 שתי קומות ותוספת יחידות דיור לבניין מגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד על פי תכנית 2302 אי ל מגורים ב'.
- 2- הגדלת מס' יחידות הדיור מ-4 יח"ד ל-10 יח"ד וסגירת מרפסות ובינוי בחללים קיימים בקומת קרקע וקומה ראשונה לשם הרחבת יחידות דיור בקומות אלו.
- 3- הגדלת מס' קומות מ-2 מעל קומת חניה ל-5 קומות, קומה חמישית קומה חלקית, והפיכת קומת חניה לשטח עיקרי.
- 4- קביעת השימושים בשטח למגורים ומסחר.
- 5- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1300מ"ר מתוכם 1166 מ"ר שטחים עיקריים ו 134 מ"ר שטחי שירות.
- 6- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 7- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 8- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר :		1051	699.5+	351.50	מ"ר	מגורים
- עפ"י היתר בניה מס' 50558		10	+ 6	4	מס' יח"ד	מגורים
		115	0.00	115.00	מ"ר	מסחר

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
	חזית מסחרית	הריסה			
	1	1		1	מגורים 5 מיוחד
				100	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
99.36	933.00	מגורים ב'		99.36	933.00	מגורים 5 מיוחד
0.64	6.00	דרך מאושרת		0.64	6.00	דרך מאושרת
100%	939.00	סה"כ		100%	939.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	}
א.	מגורים	
ב.	מסחר	
ג.	שטחי שירות	
4.1.2	הוראות	}
א.	עיצוב אדריכלי:	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב.	הוראות פיתוח	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעלי הזכויות בנכס יעתיקו במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.</p>
ג.	רשות העתיקות:	על פי חוק העתיקות, התש"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.
ד.	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.
ה.	חניה	<p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. והחנייה תהיה כולה עילית כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>3. ביצוע דרך גישה למגרש יהא בידי מגיש בקשה להיתר בניה.</p> <p>4. רוחב דרך הגישה לחניות-המיסעה-צריכה להיות 3 מ'. בנוסף יש צורך במדרכות מילוט משני צידי המסיעה, ברוחב של 0.3 מ' לפחות.</p> <p>5. יש להשאיר מרווח ברוחב של לפחות 1 מ' בין חניה מס' 11 לבין גדר המגרש, לצורך מעבר הולכי רגל.</p>

ו.	סטיה ניכרת	כל שינוי בקווי בניין / תוספת קומות / תוספת גובה / מס' יחיד ושטחים מעבר למוצע בתוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002
ז.	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.
ח.	הריסת מבנים, גדרות מדרגות	מבנה/גדר המסומן בנספח בינוי בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית מבעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ט.	גריסת פסולת בנייה ופינויה	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג)לתקנון התכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות)התש"ל-1970.
י.	חזית מסחרית.	א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980
כ.	מתקני תקשורת.	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ל.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.
מ.	מתקנים משותפים	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ס.	קולטי שמש על הגג:	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדחי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

<p>ייתרו לפרוות 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>לחול מי נגר- תמ"א 34</p>	<p>ע.</p>
--	---------------------------------	-----------

4.2 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

4.3 דרך מאושרת

4.3.1 שימושים

"דרך כהגדרתה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל".

4.3.2 הוראות

א. הפקעה לצרכי ציבור

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) מעל (0.00) ..	מספר יח"י	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי כנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר / אחוזים				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			
	כמצוין בתשריט			1	4	12	10	30	139.34	1300.00	111.71	163.61	22.31	1002.39	933	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 ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

** מעל גובה זה יותרו מבנה יציאה לגג ומעקה בגובה תקני בהתאם לנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

ל"ר

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 15/5/2013</p>	<p>חתימה: <i>יוסף עתמן</i></p>	<p>שם: יוסף אחמד עתמן חוסין אחמד עתמן</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר ת.ז.: 080630700 080630692</p>			
<p>תאריך: 15/5/2013</p>	<p>חתימה: <i>יוסף עתמן</i></p>	<p>שם: סחר קואסמי</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 080684905</p>	<p>79778 P.O. Box 107, Tel Aviv 61012</p>	<p>תאגיד: אדראסור סחר קואסמי</p>	
<p>תאריך: 15/5/2013</p>	<p>חתימה: <i>יוסף עתמן</i></p>	<p>שם: יוסף אחמד עתמן חוסין אחמד עתמן</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר ת.ז.: 080630700 080630692</p>			
<p>תאריך: 15/5/2013</p>	<p>חתימה: <i>יוסף עתמן</i></p>	<p>שם: יוסף אחמד עתמן חוסין אחמד עתמן</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>מספר תאגיד: 080630700 080630692</p>			