

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965


### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14139

שם תוכנית: תוספת בניה בשכונת צור באהר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית בתכנון ובניה: <i>ג. ג. ג.</i></p> <p>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><i>פזית גלסר</i> _____ יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית 14139****תיאור התכנית והרקע להגשתה :**

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד .  
התכנית עינינה שינוי יעוד השטח ממגורים 5 למגורים א", תוך הגדלה במס' הקומות המרביים  
ובאחוזי הבניה .  
במגרש קיים בנין בן 4 קומות.  
קיים הליך משפטי נגד בעל הנכס.  
מגיש התכנית הוא הבעל החוקי של הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תיספת בניה בשכונת צור באהר	יורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	14139	
1.2	שטח התוכנית	. 7 0.702	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן תוקף</li> </ul>	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מספר מהדורה בשלב 1</li> <li>• תאריך עדכון המהדורה 02.11.13</li> <li>• סוג התוכנית</li> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• לפי סעיף בחוק</li> <li>• היתרים או הרשאות</li> <li>• לא רלוונטי</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>• לא</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• יורסם ברשומות</li> </ul>

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
קואורדינטה x 223/075  
קואורדינטה y 626/350
- 1.5.2 תיאור מקום צור באהר
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים  
התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 יפורסם ברשומות כתובות שבהן חלה התוכנית  
נפה ירושלים  
יישוב ירושלים  
שכונה צור באהר  
רחוב לייר  
מספר בית לייר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30797	• לא מוסדר	חלק	לייר	לייר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	לייר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לייר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א2302	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' 2302א'.	4802	23.09.1999
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022א'

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	02.11.13	1	לי"ר	1/100	מחייב חלקית*	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	02.11.13	1	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	02.11.13	1	לי"ר	1/250	מחייב	תשריט התוכנית

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 לענין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה וקווי בנין.

### 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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	אל מור אסעד	086085594				צור באהר - ירושלים-	02-6711431				

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• בעלים	אל מור אסעד	08605594				צור באהר-ירושלים-	02-6711431				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• עורך ראשי	אבו גנאם מחמד	080441975	74623			ת.ד. 38164-ירושלים	02-6274686	0505-265973	02-6274686	abughanamoffice@yahoo.com	
• מודד	אבו רגיב נואר	033238536	1168			צור באהר - ירושלים-		02-6711431			

**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	ל"ר
הגדרת מונח	ל"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**

הכשרת בניה, תוספת קומות ויח"ד בשכ"י צור באהר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד למגורים אי"י.
2. קביעת בינוי להקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות (3 קומות קיימות בפועל)
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 623.20 מ"ר מתוכם 588.70 מ"ר שטחים עיקריים ו 34.5 מ"ר שטחי שירות.
4. הגדלת מס' הקומות המירבי ל 4 קומות.
5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור -
6. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
8. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
9. תוספת 2 יח"ד לסך של 4 יח"ד במגרש.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	0.702 ד.
--------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי היתר מס' 46698.	588.2		+339.56	248.64	מ"ר	מגורים
		4	2+	2	מס' יח"ד	



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד מגורים א'
הריסה	עץ לשימור	זיקת הנאה לכלי רכב		
1	1	2	2,1	

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
100%	702	מגורים א'		100%	702	מגורים 5 מיוחד

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	זיקת הנאה למעבר כלי רכב
4.1.2	הוראות
א.	תנאים להיתר בניה:

1.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2.	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
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 הנייל 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.
4.	תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת אישור אגף תושייה לגבי מיקום החניה ודרכי הגישה לתנייה, תוך שמירה על העץ המסומן לשימור בפניה הדרום מזרחית של המגרש.
5.	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור מפקדת הגי"א לפתרון המיגון המוצע בבנין.
6.	הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר בניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר הסרת צינורות מקירות הבניין הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש.
7.	תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הכנת תצ"ר.
<b>ב. עיצוב אדריכלי:</b>	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	

<b>ג. זיקת הנאה</b>	
השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח בלבד.	
<b>ד. פסולת בנין:</b>	
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
<b>ה. רשות העתיקות:</b>	
על פי חוק העתיקות, התשלי"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.	
<b>ו. חניה</b>	
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
<b>ז. היטל השבחה</b>	
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.	
<b>ח. קולטי שמש על הגג:</b>	
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	

<p><b>ט. רישום התכנית:</b></p>
<p>1. 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>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
<p><b>י. חלחול מי נגר:</b></p>
<p>ייתרו לפחות 25% שטחים חזירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חזירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חזירי (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
<p><b>יא. סטייה ניכרת</b></p>
<p>1. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. 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>3. 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>4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>5. שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<p><b>יב. חיזוק מבנים – תמ"א 38</b></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 ליעודו החדש של המבנה.</p>
<p><b>יג. בתוספת בניה על גג בנין משותף:</b></p>
<p>1. 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'.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
<p><b>יד. גדר להריסה</b></p>
<p>הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
<p><b>6.1. שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור:</b></p>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה * (מטר)	תכסית (% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שטחי בניה	שטחי בניה	שירות	עיקרי				שירות
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	---	4	12.0	22	5.7	4	88.8	623.20	---	---	34.5	588.7	702.0	1,2	מגורים א.

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

\* מעל גובה זה יותר מעקה גג תקני בלבד.

**6. הוראות נוספות**

לייר

**7. ביצוע התוכנית**

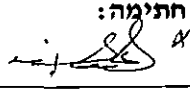
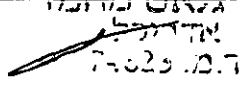
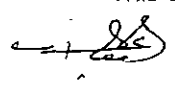
**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך: מספר זהות: 086085594	חתימה: 	שם: אל מור אסעד	מגיש התוכנית
		תאריך/שם רשות מקומית:	
תאריך: מספר זהות: 080441975	חתימה: אבו גנאם מחמד  ד.מ. 2027	שם: אבו גנאם מחמד	עורך התוכנית
		תאריך:	
תאריך: 086085594	חתימה: 	שם: אל מור אסעד	בעל עניין בקרקע
מספר זהות:		תאריך:	