

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 29.10.2013
כרת ב"ל
 תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13897

שם תוכנית: שינוי ביעוד קרקע למגורים ב', הכשרת בניה ותוספת 2 יח"ד בצור באהר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית, החלטה ביום: _____ 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>_____ אוריאל תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי בקווי בניין ו שינוי בזכויות הבניה בחלקה מס' [1] ארעי בגוש 30797 מאדמת צור באהר ירושלים.

מטרות התכנית :

1. שינוי קווי הבניין מכל הצדדים ו שינוי זכויות בניה..
2. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד (50% בניה מותרים) לאזור מגורים ב'.
3. יצירת 2 יח"ד חדשות, בנוסף על 4 יח"ד מאושרות בהתאם להיתר בניה מס' 99/839
4. הכשרת עבירת בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי ביעוד קרקע למגורים ב', הכשרת בניה ותוספת 2 יח"ד בצור באהר

יפורסם ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית 1.1 שם התוכנית

מספר התוכנית 13897

שטח התוכנית 1.2 0.821 דונם

מהדורות 1.3 שלב מילוי תנאי למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 28.10.2013

סיווג התוכנית 1.4 סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף" בחוק היתרים או הרשאות • ועדה מחוזית ל"ר • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
קואורדינטה X 223090
קואורדינטה Y 626275
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים שכונת : צור באהר
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים
• חלק מתחום הרשות ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה צור באהר

תורסם
שומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30797	לא מוסדר	• חלק מהגוש	[1] ארעי	-----

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 כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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	תאריך עברית: "תמוז בתשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2302 א'	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 2302 א'.	י.פ. 4802	תאריך עברית יג' תשרי בתשי"ס תאריך לועזית 23/9/99
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. ההוראות תוכנית החניה תחולה על תוכנית זו	י.פ. 6052	תאריך עברית ו' שבט התשי"ע תאריך לועזית 21/10/10
מק/5022 א'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות מק/5022 א'	י.פ. 4847	תאריך עברית כמ' שבט התשי"ס תאריך לועזית 30/1/00

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	28.10.2013	עזמי עבדו	וועדה מחוזית	
תשריט	• מחייב	1:250 (מצב מוצע)	לא רלוונטי	1	28.10.2013	עזמי עבדו	וועדה מחוזית	
נספח בניוי	• מחייב חלקית. מחייב לעניין מסי קומות, גובה הבינוי, מסי יחיד וקווי בניין.	1:100	ל"ר	1	28.10.2013	עזמי עבדו	וועדה 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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
ל"ר	אבו עאבד אסמעיל	080805062	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ת.ד 27660 ירושלים – צורבאהר 91276	026732562	0525669125			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
ל"ר	אבו עאבד אסמעיל	080805062	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ת.ד 27660 ירושלים – צורבאהר 91276	026732562	0525669125		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		0525669125	0267325 62	ת.ד 27660 ירושלים - צורבאהר 91276	ל"ר	ל"ר	080805062	אבו עאבד אסמעיל	ל"ר	בעל עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Azmi57@archgroup-07.com	672362 2	052577579 0	672362 2	ת.ד 54144 ירושלים 91540	ל"ר	ל"ר	104154	086915303	עבדו עזמי	אדריכל	• עורך ראשי
	6711443		6718565	צורבאהר	ל"ר	ל"ר	882		מחמוד מחאמיד	מודד מוסמך	• 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
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מכוון ירושלים וכל ועדה משנה שתקום 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

שינוי בקווי בניין ושינוי בזכויות בניה מאושרות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעוד הקרקע כמפורט להלן :
 מאזור מגורים 5 למגורים ב' ולשביל עם זיקת הנאה מעבר לרכב
 2.2.2 הכשרת קומה לסה"כ 3 קומות, ותוספת 2 יח"ד לסה"כ 6 יח"ד.
 2.2.3 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעת ל842.49מ"ר (מתוכם 830.59 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו- 11.908 מ"ר שטחי שירות).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.821
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר על-פי תכנית 2302 א והיתר בניה 99/839		830.59	434.47	396.12	מ"ר	מגורים
		6	2	4	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים תאי שטח כפופים

יעוד	תאי שטח	הריסה	זיקת הנאה למעבר רכב
מגורים ב	1		
שביל	2	1	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
72	796	אזור מגורים ב'		100	1100	אזור מגורים 5 מיוחד
28	304	שביל				
100	1100	סה"כ		100	1100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	:מגורים ב'
4.1.1	שימושים
.א	מגורים
4.1.2	הוראות
.א	תותר בנייה בתחום קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
.ב	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן
.ג	כל יתר הוראות תכנית 2302'א שלא שונו בתכנית זו 13897 ממשיכות לחול לרבות זכויות הבניה
.ד	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6_ יחידות דיור.
.ה	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה
.ו	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
.ז	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבל אישורו.</p> <p>2- מפלס קומת הקרקע ינמדך ב-25 ס"מ, מגובה 632.15 לגובה 631.90 ע"מ להביא את גובה הקומה למינימום הדרוש למגורים.</p> <p>3- הועדה 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 במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>4- לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצורכי רישום</p> <p>5- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנות תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>6- 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>7- תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.</p>
.ח	קולטי שמש על הגג:
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>

ט.	<p>חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניה</p>
י.	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
יא.	<p>גריסת פסולת בנייה ופינויה</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970</p>
יב.	<p>רשות העתיקות</p> <p>ע"פ חוק העתיקות התש"ח - 1978 אם יתגלו בשתח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות</p>
יג.	<p>חלחול מי נגר:</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדידי מים מתוך שתח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגד עילי וחלחולים לתת הקרקע בתכומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומרחדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
יד.	<p>רישום:</p> <p>א. מידעם אישורת 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>
טו.	<p>סטייה ניכרת:</p> <p>א. גובה הבניה ומספר הקומות ויחידות הדיור המורבייסכמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין 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>ג. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבנוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>

טז.	<p>חיזוק מבנים , תמא 38/</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקו הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין 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 רעידת 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 לחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחול הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוחתמ"ה 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מסני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נספחים" 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 לייעודו החדש של המבנה.</p>
זי.	<p>עצים בוגרים</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת 2 עצים בוגרים גודל 8 ובגובה 3.5 ממיכל 60 ליטר. בתיאום ובפיקוח אגרונום</p>
יח.	<p>הריסה:</p> <p>הרצפה המסומנת בצהוב להריסה תהרס במסגרת היתר הבניה ותהא תנאי לקבלת טופס 4.</p>

4.2	שביל
4.2.1	שימושים
4.1.2	מעבר להולכי רגל ורכב.
4.1.2	הוראות
	זיקת מעבר לכלי רכב לשם הגעה לכלל המגרשים הפנמיים. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח השביל כדרך הגישה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

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				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
בהתאם לתשריט				0	3	9.30*	36	7.3	6	103.00	842.49	0	0	11.90	830.59	821	1	מגורים ב

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירב"ם בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
** מעל גובה זה יותר חדר יציאה וגג ומעקה בגובה תקני בהתאם לנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

ל"ר

7. ביצוע התוכנית


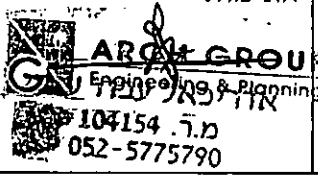
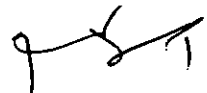

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-5שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 28.10.2013	חתימה:	שם: אבו עאבד אסמעיל	מגיש התוכנית
		מספר זהות: 080805062	
תאריך: 28.10.2013	חתימה:	שם: עבדו עזמי מספר זהות: 086915303	עורך התוכנית
		מספר תאגיד:	
תאריך: 28.10.2013	חתימה:	שם: אבו עאבד אסמעיל	יזם בפועל
		מספר זהות: 080805062	
תאריך: 28.10.2013	חתימה:	שם: אבו עאבד אסמעיל	בעל עניין בקרע
		מספר זהות: 080805062	