

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד המשפטים
לשכת התכנון והבניה
23-01-2011
3 ת ק ב ל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 14427
שם תוכנית: תוספת קומות על בניין קיים 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 החליטה ביום: <u> </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> </u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

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

1. המגרש ממוקם בשכונת צור באהר.
2. במגרש קיים בניין ישן בן קומה אחת אשר קיבל אישור במסגרת היתר רגיל לתוספת קומה נוספת, כמו כן הוצמד לבניין הקיים במסגרת אותו היתר שמספרו 95/298.2 בניין בן שתי קומות.
3. התכנית מציעה תוספת שתי קומות נוספות על הבינוי המאושר בהתאם למדניות המקובלת.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 4 מיוחד" בתכנית 22302 ב'.
2. אחוזי הבניה המותרים עפ"י התכנית המאושרת הם 70% משטח המגרש, ומטרתה העיקרית של התכנית היא הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות.
3. עפ"י תכנית המתאר החדשה, ניתן להוסיף שתי קומות מעל הבניינים הקיימים וניתן להגיע לעד 160% שטחים מרביים.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

קיים היום בפועל בניין בן קומה אחת ויחיד אחת, והבינוי החדש שקיבל היתר בשלב זה הינו בהליכי בניה.

סה"כ 4 יחיד מאושרות עפ"י ההיתר לרבות יחידת הדיור הקיימת.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעל הקרקע:

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע..

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת קומות על בניין קיים בצור באהר</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>14427</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>697.44 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>19.12.2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>			
<p>לא רלוונטי</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222175

קואורדינטה Y 627050

1.5.2 תיאור מקום מרכז שכונת צור באהר

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה צור באהר

רחוב

מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30788	לא מוסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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 מבטלת את תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959
2302'א	ביטול	תכנית זו מבטלת את 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	19.12.2013	--	15		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	19.12.2013	1	--	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	19.12.2013	1	--	1:100	מחייב חלקית.*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

* מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות ומספר יחידות דיור, וגובה 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)
	מחמד עמירה	80889181	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	צור באהר, ירושלים, ת.ד. 18211		050-4922705	02-5021270		

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
	מחמד עמירה	80889181	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	צור באהר, ירושלים, ת.ד. 18211		050-4922705	02-5021270	

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	עאישה עמירה	080806102	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	צור באהר, ירושלים, ת.ד. 18211		050-4922705	02-5021270	

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	מודד מוסמך	33238536	1168	לא רלוונטי	צור באהר, ירושלים	6711431		6711433	afaq@israsrv.net.il	
שותף בעריכת התכנית	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 קומות על מבנה מגורים קיים בשכונת צור באהר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- ב. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבניה המאושרת בהיתר.
- ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1090.03 מ"ר (בהם 896.09 מ"ר שטחים עיקריים 193.94 מ"ר שטחי שירות)
- ד. קביעת קווי בניין חדשים.
- ה. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל-7 יח"ד.
- ו. קביעת מספר הקומות המירבי ל 4 קומות מעל קומת מרתף.
- ז. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ח. קביעת הוראות בגין נטיעת עצים.
- ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.697 מ"ר
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר ע"פ היתר 95/298.2	896.09		+459.86	436.23	מ"ר	מגורים
מאושר ע"פ היתר 95/298.2	7		+3	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, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים ב'

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%	697.44	מגורים ב'		100%	697.44	אזור מגורים 4 מיוחד
100%	697.44	סה"כ		100%	697.44	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.	עיצוב אדריכלי
ב.	רשות העתיקות
ג.	פסולת בניה
ד.	תנאים למתן היתר בניה
ה.	קולטי שמש על הגג
	1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מסוג אבן וסיתות הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
	2. 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.
	על פי חוק העתיקות, התש"יח – 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.
	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.
	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 שיידרשו.
	3. תיאום התכנון האדריכלי עם יחידת הנגישות העירונית.
	4. 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.
	5. תוכן ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) כתנאי למתן היתר בניה.
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

<p>1. גובה הבניה 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. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 להלן הינם מחייבים, תוספת שטח מעבר למצויין בטבלה 5 תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>סטייה ניכרת</p>	<p>ו.</p>
<p>יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p>	<p>גמישות</p>	<p>ז.</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, וכד').</p>	<p>החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב"י/4</p>	<p>ח.</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 לייעודו החדש של המבנה .</p>	<p>תמ"א 38</p>	<p>ט.</p>
<p>פיצוי נופי באחריות היזם יכלול : א. נטיעת 2 עצים חלופיים גודל 8, גובה 4.5 מ', בפיקוח אגרונום/ גן מקצועי.</p>	<p>נטיעת עצים</p>	<p>י.</p>

ב. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.		
1. יש לתכנן מתקן למיכל בנפח 1000 ליטר עבור 7 יח"ד. 2. מיקום וגודל המתקן יקבע בשלב קבלת היתר הבניה.	תברואה	יא.
1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות. 2. תנאי להיתר בניה, הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. 3. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.	חניה	יב.
1. יש להתקין ולהמציא רחבת כיבוי במרחק שלא יעלה על 10 מ' מהבניין. 2. יש לתאם עם מפקד תחנת כיבוי ולקבל את אישורו הסופי בעת הוצאת היתר בניה.	מכבי אש	יג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	1	697.44	896.09	160.82	0.00	33.12	1090.03	156%	7	10	40.64%	4	1	לפי תשריט			

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.
 - שטח החנייה המקורה נכלל במניין אחוזי הבניה המירביים.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

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

6.1. רישום

- 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.
 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.

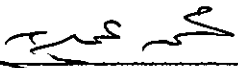
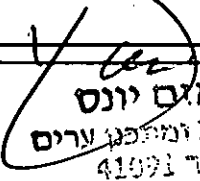
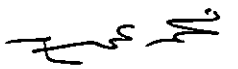
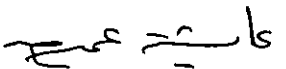
7. ביצוע התוכנית

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	מחמד עמירה ת.ז. 080889181	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אלדאר אדריכלים חאזם יונס-איתהאב זן	חתימה:  חאזם יונס אדריכל ומתכנן ערים מ.ד. 41091	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: מחמד עמירה ת.ז. 080889181	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: עאישה עמירה ת.ז. 080806102	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	