

דברי הסבר לתוכנית

החלקה קימת בתחום תכנית 2302 א מיגורים 5 מיוחד.
 בחלקה קיים בניין של 3 קומות, שתי קומות קיימות לפני 1967, ו 1 קומה ללא היתר בניה.
 סה"כ 5 יח"ד למגורים.

מוצע:

- הכשרת עבירת בניה.
- הגדלת אחוזי בניה למגורים א' עד 78%.
- שינוי יעוד ממגורים 5 על פי 2302 א למגורים א'.
- קווי בניין בהתאם לקיים בתשריט.
- בעל החלקה הינו מגיש התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הכשרת עבירת בניה בצור באהר

שם התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית
1.2	שטח התוכנית
1.3	מהדורות

יפורסם ברשומות

13944

מספר התוכנית

1.130 דונם

מתן תוקף

שלב

1

מספר מהדורה בשלב

07-01-2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4	סיווג התוכנית
-----	---------------

יפורסם ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק ועדה מחוזית לייר

• היתרים או הרשאות 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

222675 קואורדינאטה X
627125 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צור באהר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה ירושלים
יישוב ירושלים

שכונה צור באהר.
רחוב אלמקפה
מספר בית לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30792	לא מוסדר	• חלק מהגוש	לי"ר	לי"ר

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23-09-1999	4802	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2302/א'.	• ביטול	2302/א' -
30/01/2011	4847	תכנית זו אינה משנה בהוראות תכנית מס' מק/5022/א' הוראות תכנית מק/5022/א' תכולה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022/א' -
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב' -
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר - 62

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	-	13	לי"ר	07-01-2014	סחר קואסמי	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250		1	07-01-2014	סחר קואסמי	ו. מחוזית	
נספח בינוי	מחייב חלקית*	1:100		1	07-01-2014	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.

* מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה מירביים, ושטחי מרחבים מוגנים.

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 (*)
בעל עניין בקרקע	מוחמד עמירה	081201675	לייר	לייר	לייר	ירושלים צור באהר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר

1.8.2 יזם במתל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם התכנית	מוחמד עמירה	081201675	לייר	לייר	לייר	ירושלים צור באהר	לייר	לייר	לייר	לייר

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	מוחמד עמירה	081201675	לייר	לייר	לייר	ירושלים צור באהר	לייר	לייר	לייר	לייר

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	אדריכל	080684905	79772			בית חנינה ירושלים	5834912	0545774684	5834912	Misk2004@zahav.net.il
מודד	מודד	021843941	1130			י-ם, צור באהר, 69727	026712666	לייר	026718901	ophel_eng@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
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**

הכשרת עבירת בניה תוך הגדלת אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעד של קרקע מאזור מגורים 5 למגורים א'.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- הגדלת מס' יחיד לשה"כ 5 יחיד.
- הגדלת מספר הקומות ל 3 קומות.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת גובה הבניין עד 12.12 מטר.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לשה"כ הבניין ל- 876.89 מ"ר, מתוכם 826.89 מ"ר עיקרי ו 50 מ"ר שטח שירות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ שטח התוכנית		דונם 1.130	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר				
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר: - לפני חוק תכנון.	826.89		+ 325.92	500.97	מ"ר	מגורים
	5		+2	3	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			הריסה	עצים לשימור	תאי שטח	יעוד
אחוזים	מ"ר	יעוד				
		1	1		1	מגורים א'

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	1130	מגורים א'		100	1130	מגורים 5 מיוחד
100	1130	סכ"ת		100	1130	סכ"ה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
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 ותנאים למתן היתר בניה בשטח
	תנאים למתן היתר בניה בשטח: 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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 והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. 5. תנאי להוצאת היתר בניה תיאום מקומות החניה מול אגף תושבי"ה.
ג.	פסולת בנין 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.
ד.	שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
ה.	היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ו.	חניה - מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
ז.	תברואה - יש לתכנן מתקן אשפה בנפח 1000 ליטר בתוך שטח המגרש.
ח.	שרותי כבאות - יש להמציא ולהתקין רחבת כיבוי במרחק שלא יעלה על 10 מ' מהבניין.
ט.	חיזוק מבנים – תמ"א 38 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

<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>א. 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> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מס' 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>ד. 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>ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	<p>סטיה ניכרת</p>	<p>י.</p>
<p>ה גדר/מבנה מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	<p>גדר/מבנה מדרגות להריסה</p>	<p>יא.</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>פיקוד העורף</p>	<p>יב.</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>יג.</p>
<p>ייותרו לפחות 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>חלחול מי נגר – תמ"א 34</p>	<p>יד.</p>
<p>א. 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>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>חלוקה ורישום</p>	<p>טו.</p>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"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.</p>	<p>רשות העתיקות</p>	<p>טז.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ***	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי **				
	כמצוין בתשריט			0	3	9.36	5	41.2	6	78	876.89	0.00	0.00	50.00	826.89	1130	1	מגורים א'

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.

** השטח המיועד לחדר מחווק כלול בשטחים עיקרי.

*** מעל גובה זה יותר מעקה, חדר מכונות וחדר יציאה לגג עד גובה 12.12 מ'.

6. הוראות נוספות

ליך

7. ביצוע התוכנית

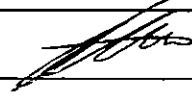
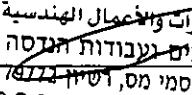
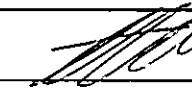
7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מוחמד עסאם עמירה שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 07-01-2014 מספר ת.ז.: 081201675
עורך התוכנית	שם: סחר קואסמי שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 07-01-2014 מספר ת.ז.: 080684905
יזם בפועל	שם: מוחמד עסאם עמירה שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 07-01-2014 מספר ת.ז.: 081201675
בעל עניין בקרקע	שם: מוחמד עסאם עמירה שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 07-01-2014 מספר ת.ז.: 081201675