

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

101464

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0071233

תוספת קומות על בניין קיים בשכונת צור באהר



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מוזוז ירושלים

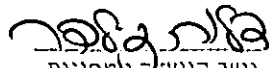
הוועדה המחוזית לחליטה ביום

26-08-14

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר


יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת צור באהר.
2. התכנית המאושרת היא תכנית 2302 א', המאפשרת אחוזי בניה עד 50% משטח המגרש נטו.
3. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה לשם תוספת שתי קומות נוספות על הבינוי המאושר בהתאם למדניות המקובלת.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד" בתכנית 2302 א'.
 2. אחוזי הבניה המותרים עפ"י התכנית המאושרת הם 50% משטח המגרש, ומטרת התכנית העיקרית היא הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות.
 3. עפ"י תכנית המתאר החדשה, ניתן להוסיף שתי קומות מעל הבניינים הקיימים וניתן להגיע לעד 180% שטחים מרביים.
- פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל:
- קיים היום בפועל בניין בן שתי קומות מעל חניה תחתית, כאשר הקומה הראשונה מעל החניה מיועדת למגורים והקומה השניה אשר נמצאת במפלס הכביש מיועדת למסחר.
- סה"כ 2 יח"ד מאושרות עפ"י ההיתר.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעל הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.
 2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומות על בניין קיים בשכונת צור באהר
1.1	שטח התכנית ומספר התכנית	101-0071233 מספר התכנית
1.2	שטח התכנית	1.092 דונם
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לייר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221475

קואורדינאטה Y 626900

1.5.2 תיאור מקום שכונת צור באהר- כביש אלמשאהד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	צור בחר		

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30787	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/09/1999	26	4802	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית א/2302	ביטול	א/2302 -
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166 -
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית 62	ביטול	62 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חאזם יונס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חאזם יונס			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	23/08/2012	איהאב זין		04/08/2014	נספח בינוי מחייב לעניין: גובה המבנה, מספר יחידות הדיור, ומספר הקומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		03/08/2014	איהאב זין		21/08/2014	תשריט מצב מאושר עפ"י תכנית 2302א	לא

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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אברהמים עליאן			ירושלים	צור בחר		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהמים עליאן			ירושלים	צור בחר		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
בעלים	מוסא עליאן			ירושלים	צור בחר		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	משרד אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמעי סמ 01		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ניזאר אבו רגב	1168		ירושלים	צור בחר		02-6711431	02-6711433	afaq@israsrv.net.il
אדריכלות	מתכנן	איהאב זין	36720	משרד אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי) (1		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

תכנית מס': 101-0071233 - שם התכנית: תוספת קומות על בניין קיים בשכונת צור באהר

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מחמד עמר	2939877	חברת ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	פיירוטי (2)		02-6275463	02-6275463	info@yarden- eng.com

(1) כתובת: רחוב אל אצמע, שכונת שועפט, ירושלים.

(2) כתובת: ירושלים המזרחית- מרכז, ת.ד. 27226.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שתי קומות לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב.
2. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות חדשות.
3. קביעת קווי בנין לבניה המוצעת כאמור.
4. קביעת מספר הקומות המירבי ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
5. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל 6 יחיד.
6. קביעת שטחי הבניה המירביים בתא שטח מס' 1 ל-1523.18מ"ר בתוכם 1056.74מ"ר שטחים עיקריים, ו 466.44מ"ר שטחי שירות
7. שמתוכם 269.02 שטחי חניה תחתית.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
9. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
9. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.092	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות			מתארי
מגורים (יחיד)	יחיד	2	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	284.38	+526.38
מסחר (מ"ר)	מ"ר	245.98	245.98
מאושר עפ"י היתר מספר 08/540			6
מאושר עפ"י היתר מספר 08/540			810.76
מאושר עפ"י היתר מספר 08/540			245.98

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים ב'
	תאי שטח כפופים
	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,092.4	100
סה"כ	1,092.4	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,092.4	100
סה"כ	1,092.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט: קו בנין תותר תוספת שתי קומות מגורים לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
ב	חניה החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ג	היטל השבחה א. הועדה 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.
ד	סטיה ניכרת 1. 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. 2. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. 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. 4. שלבית הביצוע הקבועה בתכנית זו מחייבת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
ה	בדיקות ארכאולוגיות על פי חוק העתיקות, התש"י-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ו	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ז	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרת) התש"ל-1970.
ח	קולטי שמש על הגג

4.1	<p>מגורים ב'</p>
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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. 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 הני"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. 4. הגשת תכנית חניה מפורטת עפ"י תקן החניה התקף ועפ"י מידות תקינות. 5. הכנת תצ"ר ואישורו.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</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. 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). 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>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. היזם ייטע 2 עצים בוגרים גודל 8 גובה 4.5 ממיכל 60 ליטר, בפיקוח אגרונום/גן מקצועי, כתנאי למתן טופס 4, בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר. 2. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יב	<p>מסחר</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול בתשריט היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות תיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתנא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאל	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3 (1)	3 (1)	2	3	14.02	5.5	6	33	114	1236.4	314.14	284.38	111.5	526.38	1092.4	1	מגורים	בי מגורים	
3	3	0	1	0	0	0	26.56	26.25	286.78	0	0	40.8	(3) 245.98	1092.4	1	מסחר	בי מגורים	
3	3	2	4	14.02	5.5	6	32	140	1523.18	314.14	284.38	152.3	772.36	1092.4	1		בי מגורים	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
290.14 מ"ר	3 (2)	3 (1)	1	מגורים	מגורים ב'
	3	3	1	מסחר	מגורים ב'
	3	3	1		מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

-שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.

(2) לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.

(3) קומה: קומת כניסה.

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות /או רישום
<p>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.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	לאחר אישור תכנית לצרכי רישום.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם: אברהם עליאן	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה: אברהם עליאן	

שם: אברהם עליאן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה: אברהם עליאן	

שם: מוסא עליאן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה: מוסא עליאן	

שם: חאזם יונס	סוג: עורך ראשי	תאריך: 25/08/14	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד: משרד אלדאר אדריכלים		חתימה: אדואר אדריכלים ומורשים לנגישות לתווך 02-5021170	