

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13884

שם תוכנית: הגדלת אחוזי בניה, צור באהר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית</p> <p>11. 11. 2014</p> <p>נ ת ק ב ל</p> <p>תיק מס' _____</p> </div>
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית תלמיטה ביום: <u>4.11.14</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>פני תלמיטה</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

חלקה קיימת בתחום תכנית מס' 2302 א' מגורים 5 מיוחד ודרך .
בחלקה קיים בניין ללא היתר בניה של 2 קומות מעל קומת מחסנים .

מוצע

- * הכשרת עבירת בניה.
- * הגדלת אחוזי בניה עד 160% מגורים ב'.
- * תוספת עוד 1 קומה לסה"כ 3 קומות .
- * הגדלת מספר יח"ד לסה"כ 5 יח"ד.
- * החלק הדרומי מקומת הקרקע מיועד לחניה .
- * קווי בניין מצד מערבי יהיה קו בניין אפס עפ"י נספח מס' 4 מתכנית 2302 א' (מגרש 11).
- * מגיש התכנית הינו בעל הזכויות במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הגדלת אחוזי בניה בבניין קיים צור באהר
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	13884
1.2	שטח התוכנית	741 מ"ר
1.3	מהדורות	• מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	03/11/2014
1.4	סיווג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

יפורסם ברשומות

סם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221405
קואורדינטה Y 626791

1.5.2 תיאור מקום צור באהר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים

יפורסם ברשומות

שכונה צור באהר
דחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30789	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022/א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א', הוראות תכנית מק/5022/א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
2302/א'	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 2302/א'.	4804	23/9/1999

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	03/11/2014	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	03/11/2014	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	03/11/2014	1	ל"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 לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, גובה, קווי בניין.

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	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
מגיש התכנית	גילאל עלי	080472285	לי"ר	לי"ר	לי"ר	צור באהר - ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	גילאל עלי	080472285	לי"ר	לי"ר	לי"ר	צור באהר - ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	גילאל עלי	080472285	לי"ר	לי"ר	לי"ר	צור באהר - ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	סחר קואסמי	080684905	79772			בית צפנה ירושלים	5834912	0545774684	5834912	Misk2004@zahav.net.il
מודד	מודד	056261837	991			עטרות- ירושלים	5838502	לי"ר	2963602	mzd2005@yahoo.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**

תוספת קומה והגדלת אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב' תוספת יח"ד וקביעת מס' יח"ד לסה"כ 5 יח"ד.
- תוספת קומות וקביעת מספר הקומות המירבי ל-3 קומות.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל- 878.42 מ"ר (מתוכם 608.16 מ"ר שטחים עקריים ו 270.26 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תביע 2302 א'		608.16	+ 307.16	301.00	מ"ר	מגורים
		5	+4	1	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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				יעוד	תאי שטח
			הריסה		
			1	מגורים ב'	1
			100	דרך מאושרת	100

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
81	602	מגורים ב'	81	602	מגורים 5 מיוחד	
19	139	דרך מאושרת	19	139	דרך מאושרת	
100%	741	סה"כ	100%	741	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	פסולת בנין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ב.	קווי בניין
	קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.
ג.	תנאים למתן היתר בניה בשטח
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. נטיעת 2 עצים בוגרים עבור כל יחיד ולחיבורם למערכת השקיה.</p>
ד.	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ה.	חניה
	<p>- מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת תוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה.</p>
ו.	היטל השבחה
	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.
ז.	חיזוק מבנים – תמ"א 38
	<p>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> <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 תו"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>הגדר/מבנה מדרגות והפלישות לתוואי הדרך המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצ'הוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלקה.</p>	גדר/מבנה מדרגות להריסה	ה.
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	קולטי שמש על הגג	ט.
<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. 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>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ה. מס' הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	סטיה ניכרת	י.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל	א.
הוראות	4.2.2
תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט	א.
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת	ב.
תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.	ג.
תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת תוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.	ד.
תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.	ה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) ...	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	1	602	608.16 **	270.26	0.00	0.00	146	5	9	44	9.36	3	0	כמפרט בתשריט		

הערות לטבלה:

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים)

התשני"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

** השטח המיועד לחדר מחוזק כלול בשטחים עיקרי.

*** מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג עד גובה 12.35 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1. הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.	
6.2. תצ"ר	
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.
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.
ג.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.3. חלחול מי נגר - תמ"א 34	
ייותרו 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: חפץ וחלוקים).	
6.4. רשות העתיקות	
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.	

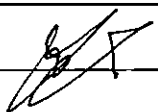
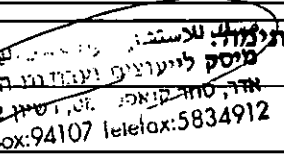
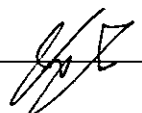
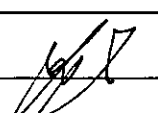
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

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

7.2. מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 03-11-2014 מספר ת.ז.: 080472285	חתימה: 	שם: גילאל עלי שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 03-11-2014 מספר תאגיד: 080684905	חתימה: 	שם: סחר קואסמי תאגיד: מס' תאגיד: 080684905 מס' רישום: 9772 Box: 94107 telefax: 5834912	עורך התוכנית
תאריך: 03-11-2014 מספר ת.ז.: 080472285	חתימה: 	שם: גילאל עלי שם רשות מקומית:	יזם בפועל
תאריך: 03-11-2014 מספר ת.ז.: 080472285	חתימה: 	שם: גילאל עלי שם רשות מקומית:	בעל עניין בקרע