

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0197939

תוספת זכויות בנייה בשכונת צור באהר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
17-09-2015
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

31.5.15

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

ראות לבן
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה

נשוא התוכנית מגרש שעליו בנוי בניין מגורים בן 2 קומות.

על המגרש חלה תוכנית 2302א המגדירה את הנכס כאזור מגורים 4 מיוחד.

התוכנית מציעה הגדלת זכויות הבנייה ע"י תוספת בנין ממזרח ומצפון לבנין הקיים וכן תוספת קומה וחצי

תוך שינוי שינוי קווי בניין והוראות בנייה.

2. רקע תכנוני לתוכנית

על החלקה חלה תוכנית 2302א.

בהתאם לתשריט תוכנית 2302א יעוד החלקה הינו אזור מגורים 4 מיוחד- זכויות בנייה לשטח עיקרי 70% ב-3

קומות וזכויות בנייה לשטחי שירות 8% משטח הבנייה.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל

בחלקה קיים בנין בסטייה מההיתר.

כנגד הבנין הנ"ל לא קיים הליך שיפוטי.

הבנין הנ"ל, בנוסף לבנין קיים בחלקה הדרומי של החלקה שבנוי מקדמת דנא, מוצע להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

תוספת זכויות בנייה בשכונת צור באהר

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0197939

מספר התכנית

0.508 דונם

שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

מהדורות שלב

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 222225
 קואורדינאטה Y 627240

1.5.2 תיאור מקום

מגרש שעליו בניין למגורים בשכ' צור באהר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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



תכנון זמין
 מונה הדפסה 8



תכנון זמין
 מונה הדפסה 8



תכנון זמין
 מונה הדפסה 8

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	תוכנית זו מבטלת רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות בתוכנית 6671 ימשיכו לחול.	ביטול	א/2302 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א ✓
16/07/1959		0	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית המתאר 62.	ביטול	מתאר/62 ✓



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בתוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד קיימרי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			מחמד קיימרי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה		1	17/09/2014	מחמד קיימרי		01/10/2014	מחייב לעניין קווי בניין והנסיגות, מס' יח"ד, מס' קומות וגובה מרבי.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/01/2014	מחמד קיימרי		30/01/2014	תשריט מצב מאושר גליון 1:	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



תל אביב
מונה תדפיס 8



תל אביב
מונה תדפיס 8

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נעים אטרש			ירושלים	(1)		050-8685895		jawadatrash@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 160-72.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נעים אטרש			ירושלים	(1)		050-8685895		jawadatrash@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 160-72.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נעים אטרש			ירושלים	(1)		050-8685895		jawadatrash@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 160-72.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודן- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	02-6284152	mkaimari@g mail.com
	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	דרך צור באהר		052-2457448		morad1976@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת בנייה ע"י הגדלת זכויות בנייה ומס' קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת מס' יחידות דיור מרבי בתוך שטח התוכנית ל- 6 יח"ד.
3. קביעת סך שטחים בתוכנית ל- 1,231.00 מ"ר, מתוכם 748.00 מ"ר לשטח עיקרי ו- 483.00 מ"ר לשטחי שירות.
4. קביעת מס' קומות מרבי ל-4 קומות.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
6. קביעת הוראות להריסה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.508

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י היתר מס' 8688	6		+4	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י היתר מס' 8688	748		+386	362	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 4 מיוחד	507.55	100
סה"כ	507.55	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	507.55	100
סה"כ	507.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות הם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצוינים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון). תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן החנייה התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הכנת תוכנית לצורכי רישום.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p> <p>הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים.</p>
ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.</p> <p>מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים ג'
	<p>לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' הקומות המרבי 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>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית. 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. נסיגות הבנייה המפורטות בתשריט התכנית ונספח הבינוי הינן מחייבות. צמצום הנסיגות יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>
ו	<p>ניתול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בתומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו 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 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 לכווחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
ח	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתוצאה לחוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
ט	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון</p>



תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 8



תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 8



תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 8

4.1	<p>מגורים ג'</p> <p>והבנייה, תשכ"ה-1965. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
י	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>



תכנון ומתן
מונה הדפסה 8



תכנון ומתן
מונה הדפסה 8



תכנון ומתן
מונה הדפסה 8

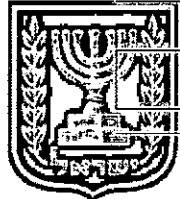
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שטח בניה	שטח שרות	עיקרי	שרות						
צידו שמאלו תכנון זמין הדפסה 8	צידו ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15.23 (2)	12	6	52 (1)	243	1231	210	0	273	748	508	1	מגורים	ג' מגורים
(3)	(3)	1	4														



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי (3)	אחורי (3)
	1	מגורים	מגורים ג'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל שטח מבואת כניסה- 54.58.
- (2) תותר בניית חדר יציאה לגג עד גובה 17.31 מ' מהכניסה הקובעת..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית: 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

תאריך: 8/8/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: נעים אטרש שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 8.8.15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: נעים אטרש שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: 8.8.15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: נעים אטרש שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 8.8.15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: עורך ראשי	שם: מחמד קיימרי שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית
חתימה: <i>[Signature]</i> מחמד קיימרי מ.ת. 14600		שם ומספר תאגיד: מודון-תכנון ושמות מקרקעין	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8