

10163956

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0163956

תוספת בניה למגורים בצור באהר

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מחוז ירושלים - מנהל תכנון ופיקוח
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 אישור תכנית

התוכנית נבדקה ונמצאה עומדת בתנאי החוק והתקנות
 כיום
 משרד ארץ ישראל
 מנהל תכנון ופיקוח

אשרת גילס

כפול משרד התכנון ירושלים

מחוז ירושלים
 הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
 13-03-2016
 י ת ק פ

דברי הסבר לתכנית

בנין המגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף. במקום פועל כיום בית ספר.
הבנין ממוקם בשלוחה הדרום- מזרחית של השכונה מס' גוש 30793 חלקה 1, שטח החלקה כ-873 מ"ר.

רקע סטטוטורי: על שטח התכנית חלה תכנית מתאר 2302א'- תכנית המתאר לשכונת צור בהר,
בייעוד מגורים 5 מיוחד (50% אחוזי בניה).

שטח עליו חלה התכנית הינו בבעלות פרטית.

על הבנין חל היתר מאושר 00/648.01

הממ"דים אשר אושרו בהיתר זה לא בוצעו בפועל ולכן התכנית המוצעת מבקשת להוסיף שטחי ממ"ד בשני צידי
הבנין בחזיתו האחורית (חזית מערבית), על מנת להתאים את הבנין לתקן הנדרש בנושא.
כמו כן, מבוקשת תוספת קומה למבנה בקונטור המבנה וגרם מדרגות חיצוני (בניה קלה).
התכנית מבקשת לשנות את יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה למגורים בצור באהר
		מספר התכנית	101-0163956
1.2	שטח התכנית		0.873 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזיות
		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	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223050 קואורדינאטה X

626745 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מזרח שכונת צור בהר

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	דרך צור באהר		

שכונה צור בהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30793	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 מבטלת את תכנית 2302 / א' בתחומה, על פי המפורט בתכנית.	ביטול	2302 / א ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב', הוראות תכנית 5166 / ב', תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרון כהן שנצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרון כהן שנצר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1- נספח בינוי- מחייב לעניין מס' יח"ד, קווי בנין, גובה הבניה	05/05/2015	שרון כהן שנצר	05/05/2015	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		25/04/2015	שרון כהן שנצר	22/04/2014	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל"ר	פרטי	אחמד מוחמד עמירה	ל"ר	ל"ר	ירושלים	צור בחר (1)		052-6389786		s.cohenshanzer@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. : 72685 צור בחר, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד מוחמד עמירה	ל"ר	ל"ר	ירושלים	צור בחר (1)		052-6389786		s.cohenshanzer@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. : 72685 צור בחר, ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד מוחמד עמירה	ל"ר	ל"ר	ירושלים	צור בחר (1)		052-6389786		s.cohenshanzer@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. : 72685 צור בחר, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0163950 - שם התכנית: תוספת בניה למגורים בצור באהר

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שרון כהן שנצר	112814		מבשרת ציון	(1)		02-5791776	050-9091776	s.cohenshanz cr@gmail.co m
מודד	מודד	נואר אבו רג'ב	1168		ירושלים	צור בחר (2)		02-6711431	02-6711443	afaq- survey@bara k.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 84840.

(2) כתובת: ת.ד. 72315 צור בחר, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 קומה עבור שתי יח"ד חדשות במבנה קיים בצור באהר, תוך הוספת שטחי שירות לאגפים צידיים המיועדים לבניית ממ"דים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה על גבי הקומות הקיימות ותוספת אגפים צידיים בחזיתות הצפונית והדרומית.
3. הגדלת מספר יח"ד מ-4 ל 6.
4. הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-3 קומות מעל קומת מרתף.
5. קביעת שטחי הבניה למגורים בהיקף של 1083.70 מ"ר מתוכם: 722.50 מ"ר שטח עיקרי ו-361.20 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
7. קביעת קווי בנין חדשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.873	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		361.25
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	403.5	-42.25
הערות: מצב מאושר על פי תב"ע לפי שטח מגרש 807 מ"ר. מאחר והשטח ביעוד מגורים/מבנה ציבור מחצית השטח העיקרי רשום ביעוד מבנה ציבור וכן הופחתו בטבלה זו 50% מיח"ד המוצעות.			

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
דרך מאושרת	2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	תאי שטח כפופים
	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	65.25	7.48
מגורים 5 מיוחד	807.35	92.52
סה"כ	872.6	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	65.25	7.48
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	807.35	92.52
סה"כ	872.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות הדרך תועבר לידי הרשות המקומית עיריית ירושלים כשהיא נקייה מכל בינוי.
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. בית ספר
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי והפיתוח (נספח מס' 1) הינו מנתח בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: קווי הבנין, מס' יחיד מירבי, גובה בניה מירבי. 2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 3. הוראות בניה על גג משותף: א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. 4. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 5. גובה הקירות סביב החלקה לא יעלה על 1.50 מ'.
ב	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ג	היטל השבחה 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לתוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	סטיה ניכרת א. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבניה המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ייתחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו התכנון יכלול את האלמנטים שידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות: קווי ביוג, ואו, דרך, ואו, עמוד תאורה, ואו, קווי תאורה ו/או מרכזיות 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
ח	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <p>היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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).
ט	<p>הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המדרגות החיצוניות הקיימות בשטח הינן מדרגות חירום החיוניות לתפקוד המבנה בשימוש בית ספר. במידה ויוצא היתר למגורים למבנה מדרגות אלה יסומנו להריסה. 2. השטח לחניה המוצעת בקומה המפולשת ישמש לשטח שירות כל עוד השימוש למבנה הינו לבית ספר. במידה ויעשה שימוש במבנה למגורים, שטח זה ישמש כחניה.
י	<p>ניהול מי נגר ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה</p>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים) הכל ע"פ תמ"א 4 ב 34.	

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	תכסית (% 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
									סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 11.6	7.4	6	36.3	134.2	1083.7	0	0	361.2	722.5	807	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	0	(2) 4														

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
3	3	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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) מעל הגובה שצויין יותר חלל טכני למעלית בגג המבנה וחדר יציאה לגג עד גובה 14.60 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- (2) + יציאת מדרגות וחלל טכני למעלית בגג.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח מס' 2, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחז'	לא תותר בניה בשלבים
7.2 מימוש התכנית		
תוך 10 שנים.		

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	אחמד מוחמד עמירה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לי"ר			חתימה: <i>AMC</i>
יזם	שם:	אחמד מוחמד עמירה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לי"ר			חתימה: <i>AMC</i>
בעל עניין בקרקע	שם:	אחמד מוחמד עמירה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לי"ר			חתימה: <i>AMC</i>
עורך התכנית	שם:	שרון כהן שנצר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:			חתימה: <i>שרון כהן שנצר</i>

שרון כהן שנצר
אדריכלית מ.ח.י. 11221
סל' 050-9091776