

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 101-0257980

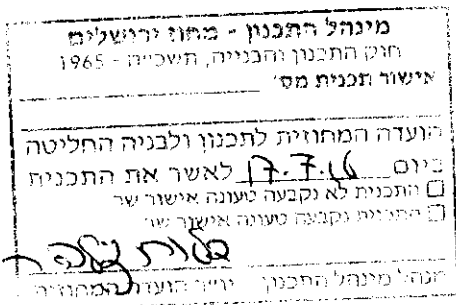
תוספת בניה לבניין קיים, צור באהר

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
26/04/2015
להפקיד את התכנית

01/05/2016
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



דברי הסבר לתכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית מס' 2302/ א' אזור מגורים 5 מיוחד ודרך בצור באהר.

בחלקה קיים בניין בן 2 קומות הבניין קיים בניגוד להיתר בניה מס' 9661.

מוצע:

- הגדלת אחוזי בניה עד 97%.

- תוספת קומה אחת מעל הבניין הקיים.

- בעל הקרקע הינו מגיש התוכנית.

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 4 מיוחד למגורים ב'.

- חניה כולה תת קרקעית.

- קווי בניין בהתאם למוצע בתשריט.

- בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.

- יש היליך משפטי מתנהל בבית משפט.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה לבניין קיים, צור באהר
		מספר התכנית	101-0257980
1.2	שטח התכנית		0.706 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	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"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

222440 קואורדינאטה X

626775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צור באהר - ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך צור באהר	ירושלים
		צור באהר	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30791	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 את יעוד בתכנית 2302/א' וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2302/א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	ביטול	א /2302
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022/א', הוראות תכנית מק/ 5022/א' 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			סחר קואסמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סחר קואסמי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: מספר קומות, קווי בניין, גובה.	12/03/2016	סחר קואסמי	12/03/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	20/12/2015	סחר קואסמי	14/04/2015	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
	פרטי	סמיר אבו כף			ירושלים	דרך צור באהר		054-6588212	02-6565035	

1.8.2 יזם									
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמיר אבו כף			ירושלים	דרך צור באהר		054-6588212	02-6565035	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סמיר אבו כף			ירושלים	דרך צור באהר		054-6588212	02-6565035	

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	סחר קואסמי	79772		ירושלים	א נהאדה		02-5834912	02-6565035	misk2004@bc zeqint.net
	מודד	מחמוד מוחאמיד	882		ירושלים	צור בחר		02-6718565	02-6723758	tophand@zah av.net.il

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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה 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 קומה אחת ויחיד אחת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'
2. קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל- 649.24 מ"ר.
3. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
4. קביעת מסי יחיד ל- 4 יחיד.
5. קביעת מספר הקומות המירבי ל-3 קומות.
6. קביעת הוראות בגין הריסה.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.706	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) סה"כ מוצע בתוכנית
		מאשר*	מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	+4	4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	181.9	571.61
מצב מאושר עפ"י תב"ע 2302/א			

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	100
מגורים א'	1
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'
להריסה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	
1	
1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	דרך מאושרת
5.59	39.45	מגורים 5 מיוחד
94.42	666.9	סה"כ
100	706.35	
מצב מוצע		יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	דרך מאושרת
5.59	39.45	מגורים א'
94.41	666.9	סה"כ
100	706.36	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	חניה
	<p>- 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.</p>
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>האלמנטים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להיתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בסעיף 5 שלהלן הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו כפי שמופיע בסעיף 5 שלהלן הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת, מעבר לאמור, לא תותר בניה חדשה החורגת משמירת מרחק של 3 מטרים מגבול ייעוד המגורים. ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו כפי שמופיע בסעיף 5 שלהלן הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ה. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 ב - "גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה" בהוראות התכנית תהווה סטיה ניכרת.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	פסולת בניין
	<p>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.</p>
ו	קווי בנין
	<p>קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט, לא תותר בניה חדשה החורגת משמירת מרחק של 3 מטרים מגבול ייעוד המגורים.</p>
ז	קולטי שמש על הגג
	<p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	תנאים למתן היתרי בניה

4.1

מגורים א'

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- 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.
- ד. 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.
- ה. לא ייתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצורכי רישום.

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.
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:
 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.
 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 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.

י

שמירה על עצים בוגרים

- 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.

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל

דרך מאושרת

4.2

הוראות

4.2.2

דרכים

א

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת
- ג. 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.

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)	בניין	תאי שטח	יעוד			
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
ציד-י- שמאלי (2)	ציד-י- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	9.36 (1)	6	4	40	97	סה"כ שטחי בניה 649.24	44.35	0	33.28	571.61	667	1	מגורים א' 1

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

קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	1
			מגורים א'

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 גובה זה יתור תוספת מעקה/ חדר יציאה לגג עד גובה 12.22 מ'.

(2) כמצוין בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' 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.

6.2 ניהול מי נגר

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: חצץ וחלוקים).

6.3 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.

6.4 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.

7. ביצוע התכנית .7

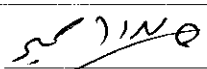
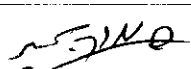

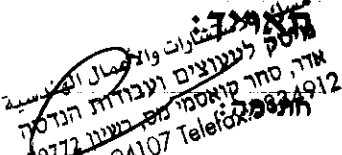
7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>שם: מגיש התכנית</p> <p>סוג:</p> <p>תאריך: חתימה: </p>	<p>שם: סמיר אבו כף שם ומספר תאגיד:</p>
<p>שם: יזם</p> <p>סוג:</p> <p>תאריך: חתימה: </p>	<p>שם: סמיר אבו כף שם ומספר תאגיד:</p>
<p>שם: בעל עניין בקרקע</p> <p>סוג: בעלים</p> <p>תאריך: חתימה: </p>	<p>שם: סמיר אבו כף שם ומספר תאגיד:</p>
<p>שם: עורך התכנית</p> <p>סוג: עורך ראשי</p> <p>תאריך: חתימה: </p> <p>תאגיד: משרד עו"ד ופיקוח הנדסה משרד לעניינים ועבודות הנדסה אדר, סחר קואסמי מס, בע"מ 19772 P.O.Box:94107 Telefax: 20824912</p>	<p>שם: סחר קואסמי שם ומספר תאגיד:</p>