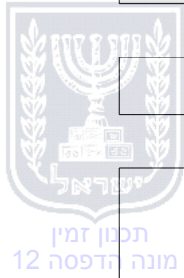


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0421248

בנין חדש בן 7 קומות בחלקה (1) גוש 30786, צור באהר



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
18/06/2017

להפקיד את התכנית  
04/02/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

במגרש זה ניתן היתר בניה שמספרו 106042 תיק מס' 2012/138

בעלי המגרש החלו בבניה ע"פ היתר הבניה אך החליטו להפסיק את הבניה ולהגיש בקשה לשינוי תבוע נקודתית ע"מ לאפשר הגדלת זכויות הבניה ותוספת אזור מסחרי בהתאם למדיניות עירית ירושלים.

מוצע בנין בן 7 קומות , קומת מחסנים, קומת מגורים, קומת מגורים וחניה, קומת מגורים ומסחר ושתי קומות מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בנין חדש בן 7 קומות בחלקה (1) גוש 30786, צור באהר

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0421248

1.2 שטח התכנית 0.711 דונם

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 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

222404 קואורדינאטה X

627620 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת צור באהר ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

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
30786	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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62	החלפה	62
25/03/1999	2758	4739	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/3203/ א ממשיכות לחול.	שינוי	מק/3203/א
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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נירה אורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה אורן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי	15/01/2018	נירה אורן	14/01/2018	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא	מצב מאושר	22/12/2016	נירה אורן	22/12/2016	1	1: 250	מחייב	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	אחמד שקיר			ירושלים	(1)			077-2015341	aziatair@netvision.net.i

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: גיאבל מוכאבר רחוב נאדי סימטה 5 מס בית 73.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		אחמד שקיר			ירושלים	(1)			077-2015341	aziatair@netvision.net.il

**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** מגיש התכנית הינו בעל ענין לצורך הגשה תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

(1) כתובת: גיאבל מוכאבר רחוב נאדי סימטה 5 מס בית 73.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נירה אורן	32486		ירושלים	בן יהודה	1	077-2015342	077-2015341	ontect@gmail.com
	מודד	מחיסן מראד	1310	באהא מזידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)		052-3860118	02-6712666	bahaa.sur@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 29090 צור באהר.





**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	711.48	מגורים ב'
100	711.48	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
1. מגורים 2. מסחר בקומת קרקע בהתאם לסימון "חזית מסחרית"	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>היטל השבחה</b>	א
לא יוצא היטל בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
<b>סטיה ניכרת</b>	ב
1. קווי הבנין המסומנים בתשריט הינם מירביים . צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 2. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	ג
חזית מזרחית 1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"מ 1980	
<b>קווי בנין</b>	ד
קווי בנין 1. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הינו בעבור שטחי חניה ומחסנים מתחת לקרקע.	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4)	(4)	(4)	(4)	3	4	(3) 14.1	8	46	(2) 1136	340	282	100	(1) 754	711	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
232	1	מגורים ב'	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:

השטחים כוללים שטחי מסחר בקומת קרקע בהיקף של 197מ"ר אחוזי הבניה המירביים עומדים על 156% מעל הקרקע ולא כוללים את שטחי המרפסות(60 מ"ר).

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטחים בקומת הקרקע בתא שטח 1 כוללים שטחי מסחר בסך 192מ"ר..
- (2) סה"כ עיקרי ושרות.
- (3) גובה רצפת הגג באגף הדרומי יהיה 12.80 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 681.50. מעל מפלס זה יותר מעקה תיקני וחלל עליה לגג בלבד. גובה ריצפת הגג באגף הצפוני יהיה 6.40 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 681.50. מעל מפלס זה יותר מעקה תיקני בלבד.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.
2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 שהתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צנורות 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 יקבע ע"י הרשות.
3. התקנת דרך גישה ורחבה לרכב כיבוי אש, כמצוין בנספח הבנוי, או במקום חלופי באישור כבאות אש ובהסכמת מהנדס העיר.
4. אספקת המים לבנין בן 7 הקומות תהיה 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
5. במידה וייהיה שימוש בגז בבנין, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת.
6. יוגשו תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין.
7. הכניסה לחניון מכביש קיים וסטטוטרי בהתאם להנחיות מחלקת הסדרי תנועה.
8. תכנון מיקום וגודל מתקן אשפה. עבור 8 יח"ד ומסחר של כ-200 מ"ר יש לתכנן מתקן אשפה עבור 4 עגלות 1000 וחדר למחזור.
9. התכנון המפורט בנושא נגישות יעמוד בהוראות כדלקמן:
  - א. חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.
  - ב. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו) התש"לחלק ח' 1?
  - בנין ציבורי חדש פרק א' ונגישות בנייני מגורים מ פרק ב'.
  - ג. תקנון שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשרות) תשע"ג 2013
  - ד. תקן ישראלי 1918 חלקים 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 6 בהתאמה.
  - ה. תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות)
  - ו. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לענין תכנון רחבת היעקכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיורהמתוכננות באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 1.3.1.
  - ז. אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.

**6.2**

**ניהול מי נגר**

ניהול מי נגר  
 יוותרו לפחות 25% שטחים חדורי מים מתוך שטח הבנין הכולל  
 ע"מ לאפשר קליטה וחלחול מי נגר בתחומי המגרש.

**6.3**

**הריסות ופינויים**

חלק המבנה/הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.4**

**חניה**

א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.



<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	ב. מספר מקומות החניה ייקבע

<b>6.5</b>	<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>
	<p>1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ליוני 2008)</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>היטל השבחה</p> <p>לא יוצא היטל בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד תנאי לטופס אכלוס נטיעת עצים.	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה
--------------------------------------

