

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
 תכנית מספר 11358  
 שינוי לתכנית מספר 2302 א'

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11358 שינוי לתכנית מספר 2302 א'

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 1.295 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: צור באחר.

1.4.2. גוש 30787 חלקה 1 (גוש זמני).

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221875 לבין 221825

רוחב: בין 627090 לבין 627050

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

### 2.1.3 נספחים :

#### 2.1.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ : 1:100

תכנית הבינוי והפיתוח כוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע ותכנית תנועה ותנייה .  
התכנית הינה מנחה בלבד למעט קווי בניין, שטחי בניה, גובה, מספר קומות ומס' יח"ד שהינם מחייבים.

#### 2.2 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

#### 2.3 מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :  
א. דברי הסבר.  
ב. תמונות מכל החזיתות.

### 3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : בנין חדש עם חזית מסחרית.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בנין חדש.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 2125 מ"ר, מהם 597 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1528 מ"ר שטחי שרות. וקביעת שטחי בניה מירביים לחלקה לסה"כ של 2792 מ"ר, מהם 1194 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1598 שטחי שרות, כולל חניה.
- 3.5 קביעת שימוש עבור מסחר בחזית המסחרית.
- 3.6 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.7. תוספת של 4 יחידות דיור לסך הכול של 10 יחידות דיור .

3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.10. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

#### 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2302 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומצעים (מ"ר)																
סה"כ (מ"ר)	מס' קומות		שטחי שדות במ"ר**				שטחי בניה עקריים				תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' חלקה	יעוד מגרש		
	מוצע	מאושר	סה"כ	מסחר	מגורים	מאושר	סה"כ	מוצע	מסחר	מוצע	מגורים	מאושר*			מס' בתכנית	
1194	3	3					1194	150	447	597	75%	67%	10	1.194	אזור מגורים מיוחד	
1598	2	1	1598 (כולל חניה)	500 (כולל חניה)	1098	70										
2792	5	4	1598	500	1098	70	1194	150	447	597						

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבנים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

## 5.2 אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים ומסחר בקומת הקרקע

5.2.2 בקומת המסחר תותר בניית 6 חנויות.

5.2.3 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.4 גובה הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1.

5.2.5 קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

קו נקודה בצבע אדום יהיה קו בניין עילי וקו נקודתיים בצבע אדום יהיה עבור קומת חנייה

5.2.6 הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת,

מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 דרך: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת.

5.4 מעבר ציבורי להולכי רגל: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים שחורים באלכסון הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

5.5 חזית מסחרית:

5.5.1 החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית ובנוסף ההוראות הבאות:

5.5.2 בקומת הכניסה של הבנין תותר בניית 6 חנויות.

5.5.3 לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ 1980

5.5.4 ראה סעיפים 7.2.3, 7.2.4 להלן.

5.6 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.7 גמישות:

• יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)

## 5.8 סטיה ניכרת

- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחיב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## 6 חניה

החניה תהיה תת קרקעית הכל כמצויין בנספח מס' 1 .

- 6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה. מודגש בזאת כי השימוש במכפילי חניה יהא עבור המגורים בלבד.

## 7 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.6 (שלבי ביצוע), 5.7 (גמישות), 5.8 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם :

7.2. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם :

7.2.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.2.3 הגשת תכנית פיתוח לקטע הדרך הגובלת בתכנית לאשור אגף תושי"ה. ביצוע הפיתוח יהא על ידי ועל חשבון מגיש התכנית.

7.2.4 הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור אגף תושי"ה.

7.2.5 הגשת תכנית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. התכנית תכלול א.פתרון אוורור (אופקי ואנכי) של קומות המסחר כאשר פתחי המוצא

האנכיים יהיו מעל לגג כולל פילטרים במידת הצורך ב. הצגת פתרון למיקום המערכות האלקטרומכאניות לעמידה בתקנות למניעת מטרדים.

7.2.6 הגשת תכנית שילוט מפורטת לאישור מרכז הועדה המקצועית לשילוט בעירייה. התכנית תוגש בק.נ.מ 1:10 לכל שטחי המסחר כולל מפרטים לגבי גודל, מיקום, תאורה, חומרים וכדו'.

7.2.7 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או , ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

#### 8. הפקעה:

8.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

#### 9. רישום

9.1 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

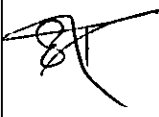
9.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 9.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.


#### 10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

פרטים:

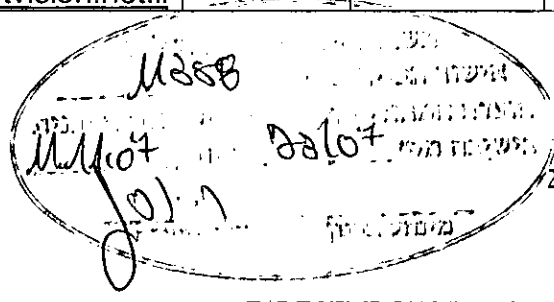
חתימות:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
אבו-חמד	אחמד	80395817	צור באחר	050- 5351098	

מגישי התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
אבו-חמד	אחמד	80395817	צור באחר	050- 5351098	
ועד פיתוח			צור באחר	02-6717743	هيئة تطوير صور باهر القدس - 97415 02-671774
צור- באחר					

עורך התכנית*					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	דוא"ל	מס' רישום
רונאל	אילה	51565687	הרכבת 53, ים-2	ronela@ netvision.net.il	27790

רונאל אדרון קליים  
מס' רישום 27790, ירושלים 93502  
טל. 02-6731862 פקס. 02-6738570



תאריך: אפריל 2007