

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0177634

שינוי יעוד קרקע תוספת 13 בניינים ותוספת קומות על בניין קיים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - ירושלים  
22-11-2016  
ב י ר ש

מינהל התכנון - משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום \_\_\_\_\_ לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: צור באהר.

שטח התכנית: כ-11.100 דונם.

מרבית שטח המגרש מיועד למגורים.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.

התכנית נימצאת באזור מגורים 5 מיוחד, אזור מגורים ב', שטח לבניני ציבור, שצ"פ ודרך.

התכנית מציגה 240% בניה על פי הנחיות תכנית המתאר.

ההפרשות לשטחי ציבור הם 40% משטח התכנית.

התכנית משלבת את מקומות החניה למגורים בתוך המבנים בחניונים תת קרקעיים.

בשטח מתוכננים שטחי ציבור הכוללים דרכים, שטחים פתוחים ומבנה ציבורי.

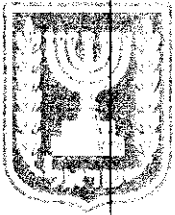
מגיש התכנית הוא בעלי הקרקע.

בשטח התכנית קיים בית מגורים הבנוי בהיתר בניה.

אין עבירות בניה ואין תביעות משפטיות.

בתכנית המוצעת 10 בנייני מגורים חדשים בני 6 קומות, בניין מגורים ומשרדים ותוספת 2 קומות על בניין קיים

סה"כ מבוקשות 134 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית  
שינוי יעוד קרקע תוספת 13 בניינים ותוספת קומות על בניין קיים.

מספר התכנית 101-0177634

1.2 שטח התכנית 11.123 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 לייר

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

222222 קואורדינטה X

627598 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בכניסה לכפר צור באהר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30785	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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
13297 ✓	ביטול	התכנית מבטלת את תכנית 13297.	6250	4769	14/06/2011
2302 א ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2302 א	4802	26	23/09/1999
5166 ב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב. הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית.	687	1586	16/07/1959
5022 א / מק ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 א. הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אל קדר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חסן עבד אל קדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		24/01/2015	חסן עבד אל קדר	26/05/2016	מנחה למעט קווי בנין מספר קומות וגובה בניין	לא
תנועה	מנחה	1: 250		19/11/2015	מוחמד עמר	24/11/2015	מפלסי כניסה (0.00) ומפלסי פיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/01/2015	חסן עבד אל קדר	29/06/2016		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

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6297777	02-6296666	
	פרטי	חוסיין אבו חאמד			ירושלים	צור בחר		02-6711431	02-6711443	hussien1967@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	חוסיין אבו חאמד			ירושלים	צור בחר		02-6711431	02-6711443	hussien1967@gmail.com

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן עבד אל קדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734303	D_son@netvision.net.il
	יועץ תשתיות	בסאם אבו ליל		משרד - סווה	ירושלים	דרך בית חנינא	18			bassamabuleil@yahoo.com

תכנית מס': 101-0177634 - שם התכנית: שינוי יעוד קרקע תוספת 13 בניינים ותוספת קומות על בניין קיים.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נואר אבו רגב	1168	משרד - סווה	ירושלים	צור בחר		02-6711431	02-6711433	Afaq- survey@bara k.net.il
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734303	D_son@netvi son.net.il
	יועץ תחבורה	מוחמד עמר		משרד - סווה	ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	057-6646465	hartham@yar den-eng.com



## 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

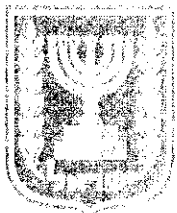
### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת בנין מגורים קיים ובניית 10 בנייני מגורים נוספים בהם סה"כ 128 יח"ד. הקמת בנין משרדים ומגורים משולב, הכולל 6 יח"ד הקמת בנין לצרכי ציבור וקביעת שטחים ציבוריים פתוחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ושטח נוף פתוח לאזור מגורים ב', לדרך, לשטח ציבורי פתוח, לשטח למבנה ומוסדות ציבור ולשטח למשרדים ומגורים.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ל-10 בנייני מגורים חדשים.
3. קביעת הוראות בינוי לתוספת בניה והרחבת בנין מגורים קיים.
4. קביעת הוראות בינוי למבנה למשרדים ומגורים.
5. קביעת בינוי למבנה ציבורי בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
  - 1) קביעת בינוי לגני ילדים בקומות הקרקע.
  - 2) קביעת בינוי לשימושים קהילתיים בקומות העליונות.
6. תוספת 68 יח"ד מעבר למותר בתכניות המאושרות, סה"כ 134 יח"ד.
7. קביעת שטחי הבניה למבני המגורים. 26829 מ"ר שטחים מרביים.
8. קביעת שטחי בניה למבנה מגורים ומשרדים המשלב מסחר בקומת הקרקע. 2300 מ"ר שטחים מרביים.
9. קביעת שטחי בניה למבנה ציבורי. 1000 מ"ר שטחים מרביים.
10. קביעת הוראות לפיתוח השצ"פ.
11. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה, לעקירה ולשימור.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתחום התכנית.
13. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
14. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

11.123

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	צד	סוג נתון כמותי
	ממרט	מתארי				
		864	+164	700	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
בשטח התכנית חלות תכנית 13297 ו-2302א. על פי 13297 מאושרות 48 יח"ד. על פי 2302א, זכויות הבניה המוקנות הן 50%. לא מוגדרות מסי יח"ד. בחישוב מקורב לפי ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד ניתן לבנות בשטח 17 יח"ד. סה"כ על פי שתי התכניות המאושרות ניתן לבנות 65 יח"ד		134	+69	65	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		10,602	+3,016	7,586	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מתוכם 320 מ"ר בתא שטח ו-68 מ"ר בתא שטח 301		388	+330	58	מ"ר	מסחר (מ"ר)
		336	+136	200	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-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 ואו טיפול נופי	503, 502
דרך מאושרת	501
מבנים ומוסדות ציבור	201
מגורים ב'	10, 7
מגורים ג'	9, 8, 6 - 1
מגורים ומשרדים	301
שביל	506 - 504
שטח ציבורי פתוח	402, 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	7
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	6, 5, 3 - 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומשרדים	301
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	505
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	4,1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	4,2
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	10
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	9,6 - 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	506,505
חזית מסחרית	מגורים ג'	8
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	301
חניה	דרך מאושרת	501
חניה	שטח ציבורי פתוח	401
להריסה	מגורים ומשרדים	301
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	9,8,6 - 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומשרדים	301
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שביל	505

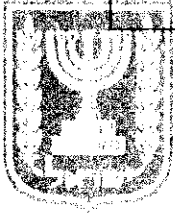
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,060	9.53
מבנים ומוסדות ציבור	700	6.29
מגורים 5 מיוחד	3,713	33.38
מגורים ב'	3,494	31.41
מסחר ומשרדים	185	1.66
שביל	690	6.20
שטח נוף פתוח	963	8.66
שטח ציבורי פתוח	318	2.86
סה"כ	11,123	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ואו טיפול נופי	65.16	0.59
דרך מאושרת	991.75	8.92
מבנים ומוסדות ציבור	704.81	6.34
מגורים ב'	581.94	5.23
מגורים ג'	5,434.66	48.86
מגורים ומשרדים	495.6	4.46
שביל	1,409.65	12.67
שטח ציבורי פתוח	1,439.1	12.94
סה"כ	11,122.69	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

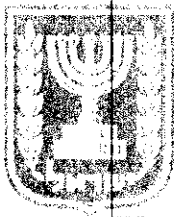
שטח במ"ר	סוג ישות
47.37	דרך / מסילה לביטול
4,692.35	זיקת הנאה למעבר ברכב
108.24	חניה



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר תוספת 2 קומות מעל בניין קיים.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>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'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. החניות של תא שטח 7 ימוקמו בחניון התת קרקעי של תא שטח 8.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. קבלת אישור אגף תושייה למיקום החניות בתא שטח 8.</p>
ה	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>א. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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>ב. 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>ג. 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>ד. 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).</p> <p>ה. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>מגורים - בכל הקומות למעט קומת הקרקע</p> <p>מסחר - בקומות הקרקע, חזית מסחרית בלבד</p>

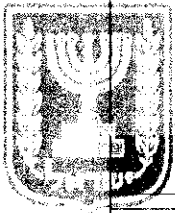
4.2	<b>מגורים ג'</b>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מספר הקומות הינו 6 קומות בכל חתך נגלה מעל פני הקרקע.</p> <p>ב. מפלסי הכניסה לשטחי המסחר במבנים הפונים לרחוב הראשי מצפון לתכנית יהיו בהתאם למפלס הרחוב</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. תותר חניה תת קרקעית ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. החניות של תא שטח 7 ימוקמו בחניון התת קרקעי של תא שטח 8.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. קבלת אישור אגף תושייה למיקום החניות בתא שטח 8 עבור מקומות החניה הדרושים לתא שטח 7.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>א. חזית מסחרית למסחר מקומי בהיקף שלא יעלה על 320 מ"ר</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ-1980</p>
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	גן ילדים חברתי,קהילתי
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהא תיאום התכנית עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים</p>
4.4	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	גינון ונטיעות מתקני משחק, שבילים, ספסלים, מעברים
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי.</p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>בתחום השטח הציבורי לא יותר להקים חדרי חשמל ושנאים.</p>



<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> תוואי הדרכים רותבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים שחורים שתי וערב הוא שטח של חניה ציבורית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
<b>4.6</b>	<b>דרך /או טיפול נופי</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון ונטיעות מעבר לרכב ולהולכי רגל דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> א. השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוק אדום לסירוגין הוא שטח של דרך /או עיצוב נופי. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נופי ע"י אדריכל נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים.
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר ציבורי להולכי רגל גינון ונטיעות
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> תוואי השבילים ורוחבם יהיה כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע כהה הוא שטח של שביל ציבורי להולכי רגל. השביל בתא שטח 504 כמפורט בתשריט הוא שטח של שביל ציבורי להולכי רגל וכלי רכב.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b> א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.



4.7	<p><b>שביל</b></p> <p>ב. שטח זה יפותח כשביל כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה.</p>
4.8	<p><b>מגורים ומשרדים</b></p>
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>מגורים משרדים מסחר - בקומת הקרקע בלבד, חזית מסחרית</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בשטחים המצויינים בנספח הבינוי כשטחי משרדים והיקפם העיקרי הוא 336 מ"ר יותר שימוש למשרדים בלבד.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>א. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ- 1980</p>





**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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
							שטח כ"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)			3		42	250	1000			136	864	703	201	מבנים ומוסדות ציבור
(1)			4	8	40	160	856			171	685	535	7	מגורים ב'
(1)			6	12	40	463	2595	1264	81	324	926	560	1	מגורים ג'
(1)			6	12	40	467	2572	1201	98	324	903	550	2	מגורים ג'
(1)			6	12	40	591	3213	1922	71	324	896	543	3	מגורים ג'
(1)			6	12	40	557	3396	1947	98	324	1027	609	4	מגורים ג'
(1)			6	12	40	441	2469	1142	82	322	923	559	5	מגורים ג'
(1)			6	12	40	307	1574	350		336	888	512	6	מגורים ג'
(1)			6	33	40	497	6900	3565		948	(2) 2387	1387	8	מגורים ג'
(1)			6	15	50	453	3254	1531		380	1343	718	9	מגורים ג'
(1)			6	6	45	489	2300	1130		252	(3) 918	492	301	מגורים ומשרדים

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(1)	201	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	7	מגורים ב'
(1)	1	מגורים ג'
(1)	2	מגורים ג'
(1)	3	מגורים ג'
(1)	4	מגורים ג'
(1)	5	מגורים ג'
(1)	6	מגורים ג'
(1)	8	מגורים ג'
(1)	9	מגורים ג'
(1)	301	מגורים ומשרדים

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:**

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות חניה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הנם 240% באזור מגורים ג' ו-160% באזור מגורים ב'.

"לא ניתן לנייד שטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת".

"מספר הקומות יימנה ממפלס הכניסה הקובעת של כל בניין (+0.00) על-פי המסומן בנספח הבינוי".

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) כמסומן בתשריט.

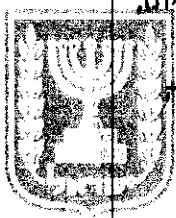
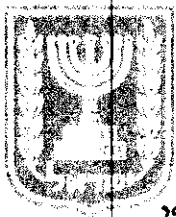
(2) מתוכם 320 מ"ר למסחר.

(3) מתוכם 336 מ"ר למשרדים ו 68 מ"ר למסחר.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 גמישות להיתר</b></p>	<p>6.1</p>
<p>א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 לצורכי חניה בלבד ובכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומות החניה אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף.</p>	
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p>6.2</p>
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p>6.3</p>
<p>א. תותר חניה תת קרקעית ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1 ובנספח התנועה.          ב. החניה עבור המגרשים החדשים תהיה תת קרקעית במלואה.          ג. החניה הנדרשת עבור תוספת יח"ד בתא שטח 007 תהיה במסגרת החניון המקורה בתא שטח 008. תנאי להוצאת היתר בניה לתוספת הקומות תהיה ביצוע החניון בתא שטח 008.          ד. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.          ה. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 ונספח התנועה הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p>6.4</p>
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם 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.</p>	
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.5</p>
<p>ייותרו לפחות 25% 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).</p>	
<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.6</p>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.          ב. תנאי להיתר בניה יהי הפקדת ערבות כפי שיקבע במחלקת גננות לעת היתר הבניה, עבור שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצעו הפיצוי הנופי ובהתאם לאמור להלן.          ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים מפורט והעבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות: העתקות העצים לפי מפרט מקצועי: נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן.          ד. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.          ה. העצים המסומנים בתשריט להעקפה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת</p>	

<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>דעת המחלקה לשיפור פני העיר.          ו. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.          ז. תזמון ההעסקות, סוגי ההעסקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העסקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יופלו ותוחזקו על ידי הזים.          ח. פיצוי נופי באחריות הזים בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת כמות גדולה של עצים חלופיים גודל 9/11. גובה 4.5 מ' 5.5 מ', בפיקוח האגרונום, על פי התכנית שתאושר          ט. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.          ב. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.          ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.          ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסת תהא סטיה ניכרת.          ה. סטיה מהוראות סעיף שלביות הביצוע תהא סטיה ניכרת. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p> <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>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. השלמת פתרון הביוב כנדרש ע"י הרשות.          ב. השלמת פיתוח שטחי הציבור כמפורט בסעיף 7.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית 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.</p>	<p><b>6.12</b></p>



6.12	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>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 (להל"ן : 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח של השטחים הפרטיים והציבוריים. בתכנית תהיה הפרדה פיזית בין השטחים הפרטיים לציבוריים.</p> <p>ה. הגשת תכנית תאורה לאישור אגף שפ"ע/ מחלקת המאור לשטחים הציבוריים והפרטיים.</p> <p>ו. שיקום/ פיתוח תשתיות המובילות לפרויקט ע"פי המפרט העירוני ובתיאום עם אגף תושייה.</p> <p>ז. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הגשת נספח פיתוח לשטח הציבורי הפתוח במרכז התכנית תוך שימת דגש על ניצול השטח באופן אפקטיבי ושילובו עם השטח המיועד למבנה ציבור הסמוך לו.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הכנת תצ"ר ואישורו.</p> <p>ט. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית קיומו של פתרון ביוב מאושר ע"פ כל דין.</p> <p>י. תנאי להוצאת היתר בניה בשטחים למבנים ומוסדות ציבור, בשצ"פ ובשטחים ביעוד למגורים ומשרדים ומגורים עם חזית מסחרית יהא אישור מחלקת נגישות על עמידה בתקנות בנושא נגישות.</p>



6.13	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת זיקת הנאה למעבר רכב בקומת מרתף מיועד לבעלי הזכויות בתאי שטח 001-006. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תאי השטח ועל חשבונם בלבד.</p> <p>ג. השטח הכלול בתא שטח 507 ומסומן בתשריט כשטח עם זיקת זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p>

6.14	<b>חומרי הפירה ומילוי</b>
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.15	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



6.16	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בתאי שטח 001 עד 006 תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים. תנאי לטופס 4 סיום פיתוח השצ"פ בתא שטח 401. סיום בניית תא שטח 201. סיום בניית החניון כולל החניון של תא שטח 009
2	הבניה בתאי שטח 08, ו-301 תבוצע בהינף אחד לכל תא שטח	א. לא תותר בניה בשלבים. ב. תנאי לטופס 4 יהא פיתוח השצ"פ בתא שטח 402.
3	הבניה בתא 007 תבוצע בהינף אחד	א. לא תותר בניה בשלבים. ב. תאום החניה בתא שטח 08.
4	הבניה בתא שטח 009 תבוצע בהינף אחד	תנאי לטופס 4 סיום בניית החניון כולל החניון של תאי שטח 001-006

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> חוסין אבו חאמד שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:



<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> חוסין אבו חאמד שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b> חתימה:
------------------------	---	--------------------	-------------------------

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> חסן עבד אל קדר שם ומספר תאגיד: משרד - סוה	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:
--------------------	---	--------------------------	-------------------------

