

**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 :  
06/05/2018

לאשר את התוכנית  
12/09/2018



תאריך 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 תבע נקודתית ע"מ לאפשר הגדלת זכויות הבניה ותוספת אזור מסחרי בהתאם למדיניות עירית ירושלים.

מוצע בנין בן 4 קומות , בכל חתך קומת מחסנים, קומת מגורים, קומת מגורים וחניה, קומת מגורים ומסחר ושתי קומות מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

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

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0421248

מספר התכנית

0.711 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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		05/09/2018	נירה אורן	05/09/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		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@ne tvision.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**

**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@gmai l.com
	מודד	מחיסן מראד	1310	באהא מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)		052-3860118	02-6712666	bahaa.sur@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 29090 צור באהר.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

בנית בנין חדש בן 4 קומות בכל חתך.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1.2 בניית בנין חדש.

2.2.2 קביעת קווי בנין.

2.2.3 קביעת שטחי בניה.

2.2.4 קביעת מספר יח"ד.

2.2.5 קביעת שטח למסחר

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	חזית מסחרית
1	מגורים ב'	להריסה
1	מגורים ב'	קו בנין עילי
1	מגורים ב'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	711.48	מגורים 5 מיוחד



### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	711.48	סה"כ

### מצב מוצע

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



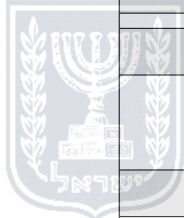
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b> 1. מגורים 2. מסחר בקומת קרקע בהתאם לסימון "חזית מסחרית"
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>סטיה ניכרת</b> 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.
ב	<b>קווי בנין</b> קווי בנין 1. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הינו בעבור שטחי חניה ומחסנים מתחת לקרקע. 3. קו בנין עילי הינו בעבור גבול האגף הדרומי.
ג	<b>מסחר</b> חזית מסחרית : 1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בתאם להוראות חוק עזר עירוני לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
ד	<b>הוראות פיתוח</b> גובה הגדרות בחלקה לא יעלה על 1.2 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	3	4	(3)	8	46	סה"כ שטחי בניה (2) 1476	340	282	100	(1) 754	711	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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
60	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:

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 192 מ"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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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. יוגשו תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין לאישור רשות כבאות.
5. הכניסה לחניון מכביש קיים וסטטוטרי בהתאם להנחיות מחלקת הסדרי תנועה.
6. תכנון מיקום וגודל מתקן אשפה. עבור לאישור מחלקת תברואה.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הפיקוח של עיריית ירושלים כי ההריסה המסומנת בתשריט בוצעה.
8. אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
9. תנאי לאיכלוס נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.

**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.

**6.4****חניה**

- א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.
- ב. מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן לעת מתן היתר הבניה.

**6.5****חיזוק מבנים, תמא / 38**

היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

**6.6****היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לטופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפייע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה

