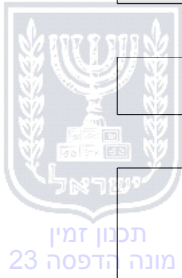


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0455378

תוספת שתי קומות תעסוקה לבניין קיים ברח נוו א-דין, מע"ר מזרח



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 :  
12/08/2018



לאשר את התוכנית  
30/08/2018  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

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

להפקיד את התכנית  
16/05/2018  
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

בשכונת אמריקן קולוני, ברחוב נור א-דין, גוש 30057, חלקה 219 קיים בניין בן 3 קומות מלפני שנת 1967. הבניין מוגדר כאזור מגורים 1. התבע הקיימת במקום: 2639. לבניין הוצאו שני היתרים: א. תיק בניין 2012/509 מספר היתר 108036, שימוש חורג מבניין מגורים לבנק.  
ב. תיק בניין 2012/509.1 תוכנית שינויים ללא שינוי בשטחים מהיתר מספר 108036.  
התוספת המוצעת הינה לשתי קומות לטובת מסחר ותעסוקה במפלסים +7.90, +11.60.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שתי קומות תעסוקה לבניין קיים ברח נור א-דין,  
מע"ר מזרח

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0455378

מספר התכנית

0.655 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

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

222522 קואורדינאטה X

632550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב נור א-דין, מע"ר מזרח, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מע"ר מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30057	לא מוסדר	חלק	219	

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/1984	289	3120	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2639.	החלפה	2639
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



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חיים שחר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חיים שחר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	17/04/2018	חיים שחר	17/04/2018	נספח בינוי - גובה, קומות, שימושים ושלבי ביצוע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/05/2018	חיים שחר	03/05/2018	מצב מאושר	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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	קסר עוייס		קסר עוייס בע"מ	ירושלים	(1)		02-5827548		elias.akawi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך שועפת 79.

**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
אדריכל	עורך ראשי	חיים שחר	33125	חיים שחר אדריכלים בע"מ	ירושלים	החלוץ (1)	18	02-6528316		chsharch@nevision.net.il
מהנדס	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(2)	68	02-6522596		meimad@meimad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	מהנדס	אייל קראוס	88003	אייל הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	ירושלים	(3)	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: החלוץ 18.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68.

(3) כתובת: בית הדפוס 22.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 שתי קומות תעסוקה ומסחר לבניין קיים ברחוב נור א-דין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מסחר ותעסוקה.
2. קביעת בינוי עבור תוספת שתי קומות במפלסים +7.90, +11.60, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת בינוי לתוספת שטח עבור מחסן בקומת המרתף מפלס -3.03, בהתאם לנספח הבינוי.
4. הגדלת מספר הקומות מ-3 ל-5.
5. קביעת שטחי בנייה מירביים.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת קווי בניין חדשים.
9. קביעת הוראות לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה לשימור	מסחר ותעסוקה	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	655	100
סה"כ	655	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	653.56	מסחר ותעסוקה
100	653.56	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מסחר ותעסוקה
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במפלסים <math>7.90 + 11.60 -</math>, בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1.</p> <p>2. תותר תוספת שטח עבור מחסן בקומת המרתף במלפס <math>-3.03</math>, בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1.</p>
ב	<p><b>גגות</b></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 אל גג הבנין.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>א. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור על כל פרטי הבניין המקוריים הקיימים.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. לא יותרו שינויים ותוספות בבניין לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.</p> <p>ה. תוספת הבניה תהא בסגנון ובמרכיבים הזהים לבנין הקיים ולרבות התאמה לסוג הגג, סוג האבן פיתוחה וגווניה, מרפסות, גדרות, פירזול ופרטים ארכיטקטוניים מיוחדים.</p> <p>ו. לא תותר התקנת מערכות טכניות לרבות מעבים מ"א וצנרות חיצוניות בשטח חזיתות המבנה לשימור</p> <p>ז. חיזוק מבנה לשימור או פתרונות מיגון אם יידרשו לפי תקן 413 ייעשה בדפנות הפנימיות של מבנה הבנין ולא מעטפת החיצונית המיועדת לשימור.</p> <p>ח. הגשת תיק תיעוד למבנה הקיים המיועד לשימור וקבלת אישור סופי לתיק התיעוד ממחלקת השימור.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת חוות דעת הנדסית שימורית לאישור מחלקת השימור.</p>
ה	<b>סטיה ניכרת</b>

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>א. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי בתכנית זו מחייב וכל תוספת מעבר למספר הקומות שנקבע תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 מחייבים שינוי השימושים יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. שלבי הביצוע המצויינים בסעיף 7 הינם מחייבים, שינוי משלב הביצוע יהווה סטייה ניכרת.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג וגוון הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. לא תותר הצבת מזגנים ומערכות טכניות כל שהן על קירות הבנין בחזית ראשית ושליש קדמי של חזיתות צד</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת הבניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.</p>
ח	<p><b>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>
ט	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב 16 מ' כדי להבטיח נסיעה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:200, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם אגף שפ"ע:</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מורשה נגישות מתו"ס וכבאות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מסחר ותעסוקה	4.1
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>                      היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>יא</p>
<p><b>ניהול מי נגר</b>                      ייתרו 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 מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>יב</p>
<p><b>שילוט וסימון</b>                      א. יש לקבל את אישור מח' השימור לשילוט מוצע על מבנה לשימור. שימוש באותיות בודדות בקנה מידה התואם את פרופורציות המבנה קיים.</p>	<p>יג</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15.3 (1)	42	167	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי	1	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4				1096	24	188	134	750	655			

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:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל לגובה זה תותר יציאה לגג עד לגובה 18.60 מ' ומעקה בגובה תיקני..

(2) כמופיע בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע באותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

1. זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23