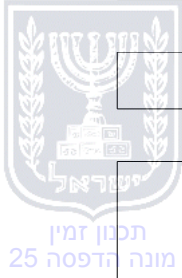


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0558908

הקמת בנין חדש למסחר ומגורים בשכונת צור בחר



מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון מקומי **ירושלים**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
27/05/2018

להפקיד את התכנית
 13/06/2019

תאריך **י"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

המגרש נמצא בצומת מתוכנן בין רחוב אלמדינה אלמנורה וכביש חדש (בצומת כביש מס' 1 וכביש מס' 3 לפי תב"ע צור באהר) מצב מוצע:
התכנית המוצעת מבקש שינוי יעוד לאזור מסחר ומגורים, הקמת מבנה חדש בין 4 קומות מעל למפלס ה-0.00. בכל חתך וחניה ומחסנים מתחת לקומת ה-0.00. בשטח התכנית קיים מגרש ריק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בנין חדש למסחר ומגורים בשכונת צור בחר	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	101-0558908
	שטח התכנית	1.2 5.503 דונם
	סוג התכנית	1.4 תכנית מפורטת
	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

222525 קואורדינאטה X

627525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלמדינה אלמנורה מס' 37, צור בחר.

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 בחר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30786	לא מוסדר	חלק		999

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2302 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית א/2302 ורק את המפורט בתכנית זו כל יתר הוראות תכנית 2302 / א ממשיכות לחול.	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
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
מתאר/ 62	החלפה	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית המתאר 62	0		16/07/1959



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				גון נידלמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גון נידלמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 250	1	14/04/2019	גון נידלמן	10: 33 07/05/2019	מחייב לעניין גובה בניין ומספר קומות	לא
דרכים	מנחה	1: 250	1	16/04/2019	מוחמד המרו	11: 39 07/05/2019	נספח דרכים ותנועה	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 250	1	03/09/2018	ראובן אלסטר	10: 39 07/05/2019	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



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	(1)		02-6295804		
	פרטי	סמיח עטון			ירושלים	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1, ירושלים.

(2) כתובת: אלמדינה אלמנורה 37, צור באהר, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמיח עטון			ירושלים	(1)				

(1) כתובת: אלמדינה אלמנורה 37, צור באהר, ירושלים.

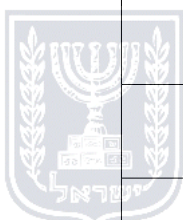
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6295804		
בעלים		סמיח עטון			ירושלים	(2)				

(1) כתובת: כיכר ספרא 1, ירושלים.

(2) כתובת: אלמדינה אלמנורה 37, צור באהר, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

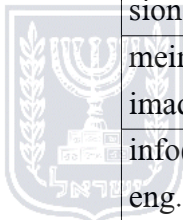


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גון נידלמן	18638	גיון נידלמן אדריכל	גבעת זאב	גבעת זאב (1)	683	02-5734335		johnn@netvision.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	(2)	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	מוחמד המרו	2939877		ירושלים	(3)	7	02-6275463		info@yarden-eng.com

(1) כתובת: רח' המכבים 68 גבעת זאב.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68, ירושלים.

(3) כתובת: רח' ענתרה 7, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הקמת בנין חדש למסחר ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח לדרך ו/או טיפול נופי למגורים עם חזית מסחרית ולדרך מוצעת.
2. קביעת קווי בנין.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת מספר קומות.
6. קביעת הוראות לדרך.
7. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1
חזית מסחרית	מגורים	1
קו בנין עילי	מגורים	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,124	71.52
שטח לדרך או טיפול נופי	1,642	28.48
סה"כ	5,766	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,743.52	64.93
דרך מוצעת	1,180.27	20.47
מגורים	841.93	14.60
סה"כ	5,765.71	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר בקומת קרקע ומסחר ומשרדים בקומה ראשונה בלבד, בהתאם לסימון "חזית מסחרית".</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה תת קרקעית במגרש.</p> <p>2. תקן החניה ייקבע לעט מתן היתר הבניה.</p> <p>3. הובטח הפרדה בין החניה עבור הבניין ובין החניה עבור המסחר.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. תימוך הכביש לכיוון תא שטח 1 יבוצע בתא שטח זה עם קירות בלבד, ומחוץ לזכות הדרך של הרחוב.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצע היתר במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבנין המירבי המצוין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 להלן הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"י - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודה, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין עילי הנו עבור שטחי קומות המגורים מעל קומות המסחר.</p> <p>3. קו בניין תחת הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>

4.1	מגורים
ט	קולטי שמש על הגג א. לקולטי השמש והמתקנים ההנדסיים יהיו אמצעי הסתרה אדריכלית.
י	מסחר חזית מסחרית. 1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית": תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שימושים: דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שימושים: דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות
א	דרכים 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. 3. תימוך הכביש לכיוון תא שטח 1 יבוצע עם קירות בלבד, ומחוץ לזכות הדרך של הרחוב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) מקסימום	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת (4) 3	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(6) 144	(5) 3	(5) 3	(5)	(5)		(3)	12	(2)	(1) 2668		150	610	842	1	מגורים	מגורים
					2						20	970	842	1	מסחר ומשרדים	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל מחסנים וחניה של המסחר והמשרדים..
- (2) קומה : קומת כניסה, הערה : תכסית קומת חנייה 80% תכסית קומות חזית המסחרית 60%. תכסית קומות מגורים 35%..
- (3) הבינוי בתכנית הינו בעל שלושה מפלסי 0.00 בהתאם למפלסי הדרכים : עליון (באגף הדרום מערבי) - 688.50 , אמצעי (באגף הצפון מערבי) - 687.80 והתחתון (באגף המזרחי) - 682.00. גובה רצפת הגג בכל חתך בהתאמה לכל מפלס יהיה 18 מ' . מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר עלייה לגג ופיר מעלית וחדר מכוונות מעליות בלבד.
חזית מסחרית יהיה 2 קומות בלבד בכל חזית לרחוב..
- (4) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה : תותר סה"כ 5 קומות מעל ה-0.00 בכל חתך . 2 קומות למסחר ומשרדים ו-3 קומות למגורים.
- (5) כמסומן בתשריט..
- (6) הערך מתיחס למ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן, של מי נגר עילי וחילחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים, אפשר שיהיה מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס

ביצוע בפועל של הכביש והכיכר לשביעת רצון אגף תושי"ה.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
 ב. הגשת תכנית פיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
 ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה ועל העבודות הכרוכים בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות (וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם), למקום אשר יוקבע ע"י הרשות.
 ד. תנאי למתן היתר בניה תהיה הגשת תכנית פיתוח הדרכים בתחום. התכנית שתכלול בין היתר התייחסות למפלסי תכנית 101-0425751, כל זאת לאישור מח' תושי"ה.
 ה. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע.
 ו. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם האגף לתברואה.
 ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם שירותי כבאות.
 ח. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית תנועה ותכניות כבישים מפורטות שבתחום התכנית.
 ט. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

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 תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.
2	אכלוס.	1. נטיעת עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		2. ביצוע בפועל של הכביש והכיכר לשביעת רצון אגף תושי"ה

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25