

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0366047

תוספות בינוי ושינוי תוואי כביש - צור באהר

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מייל היכנון-מהח ירושלים	
1965 ת"ת	
תאריך	21/7/20
שם	א. גל

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

יצירת מעגל תנועה תוך תוספת של דרך מוצעת ושינוי תוואי דרך מאושרת ותוספת זכויות בנייה בצור באהר, ירושלים.

רקע תכנוני: בגבול התכנית חלה תכנית מפורטת מס' א/2302

- תכנית זו משנה את תכנית א/2302 וקובעת הוראות לתוספות בנייה, לביטול חלקי של דרך מאושרת ולהרחבה באמצעות דרך מוצעת.

התכנית מציעה הכשרת עבירות בנייה, שימור מבנים היסטוריים, הפרשת שטחים למבני ציבור ולשטח ציבורי פתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספות בינוי ושינוי תוואי כביש - צור באהר
		מספר התכנית	101-0366047
1.2	שטח התכנית		13.090 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	לי"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
 קואורדינאטה X 222497
 קואורדינאטה Y 627236

1.5.2 תיאור מקום בין רחוב פאטמה אל זהראא, לפינת רחוב אלמדינה אלמונארה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלמדינה אלמונארה		
שכונה	צור באהר		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30786	מוסדר	חלק		1, 4
30788	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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/09/1999	26	4802	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2302/א.	החלפה	2302/א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א
16/07/1959		0	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	מתאר/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				רננה נילי חר"ג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		רננה נילי חר"ג		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	21/01/2020	יורם אלישיב	15:53 21/01/2020		לא
אדריכלות	מנחה	1:250	1	17/05/2020	רננה נילי חר"ג	14:17 17/05/2020	נספח מס' 1 מחייב לעניין מס' קומות ושימור	לא
אדריכלות	מנחה	1:250	1	17/05/2020	רננה נילי חר"ג	13:45 17/05/2020	נספח מס' 2 - חתכים מחייב לעניין מס' קומות ושימור.	לא
אדריכלות	מנחה	1:250	1	12/02/2020	רננה נילי חר"ג	10:05 12/02/2020	נספח מס' 3 - חזיתות מחייב לעניין מס' קומות ושימור	לא
תנועה	מחייב	1:500	1	06/02/2020	גד נובק	15:58 06/02/2020	נספח מס' 4 - תנועה וחנייה	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
	פרטי	סברי עמירה			ירושלים	(1)		02-6712623	02-0000000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צור באהר - ירושלים ת.ד. 17204.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חסן דבש				ירושלים	(1)		02-6716944		
בעלים	אחמד עמירה				ירושלים	(1)		02-6716944		
בעלים	אחמד עמירה				ירושלים	(1)		02-6716944		
בעלים	זכריה עמירה				ירושלים	(1)		02-6716944		
בעלים	יוסף עמירה				ירושלים	(1)		02-6716944		
בעלים	כדיגה עמירה				ירושלים	(1)		02-6716944		
בעלים	מוסא עמירה				ירושלים	(2)		02-6716944	02-6731644	
בעלים	מועתסם עמירה				ירושלים	(1)		02-6716944		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוראד עמירה			ירושלים	(1)		02-6716944		
בעלים		סברי עמירה			ירושלים	(3)		02-6712623	02-0000000	



תכנית מס' 101-0366047
מחוז תל אביב

(1) כתובת: צור באהר.

(2) כתובת: צור באהר ירושלים ת.ד. 29162 מיקוד 91291.

(3) כתובת: צור באהר ירושלים ת.ד. 17204.

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	רננה נילי חר"ג	80958	ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	ינאי	6	02-5619791	02-6259797	office@arctic arc.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
מהנדס תנועה ודרכים	מהנדס	גד נובק	35153		בית חשמונאי	(2)	24	02-6566323	02-6533652	novak-gd@zahav.net.il

(1) כתובת: רחוב הרכבים 9.

(2) כתובת: יונתן 24, בית חשמונאי.



תכנית מס' 101-0366047
מחוז תל אביב

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

הסדרת מעגל תנועה, בניית מבנים חדשים ובניית תוספות על מבנים קיימים והפרשת שטחים לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון ובינוי
משרד התכנון והבנייה

- קביעת סך היקף שטחי הבנייה.
- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 4 מיוחד ו-5 מיוחד למגורים ג', ממגורים לדרך מוצעת, מדרך מאושרת למגורים וממגורים לשצ"פ.
- קביעת הוראות לחזית מסחרית.
- קביעת הנחיות קווי בניין.
- קביעת אחוזי בנייה מרביים.
- קביעת הוראות למבני ציבור.
- קביעת הוראות לשצ"פ.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לעקירה/שימור של עצים בוגרים בגבול התכנית.
- קביעת הוראות לפיתוח השצ"פ.
- קביעת הנחיות לתוספת בינוי.
- קביעת הנחיות לבניית ארקדה בקומת הקרקע.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת הוראות לשטחים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
- קביעת הוראות לרצועות זיקת מעבר לרכב.
- קביעת מסי יח"ד מירבי.
- קביעת שלבי ביצוע, תנאים לאכלוס.
- קביעת הוראות לדרכים.
- קביעת הוראות שימור.
- קביעת הוראות הריסה ופינויים.
- קביעת הוראות הפקעה.



תכנון ובינוי
משרד התכנון והבנייה

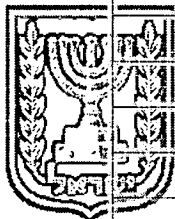
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



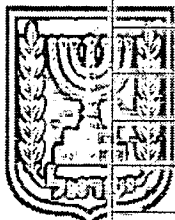
תג'ון זמ'ן
ז'דפס'ה 51

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	6, 2
מגורים ג'	9 - 7, 5 - 3, 1
שטח ציבורי פתוח	60
דרך מאושרת	54, 50
דרך מוצעת	53 - 51



תג'ון זמ'ן
מונה ז'דפס'ה 51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ג'	4
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	מגורים ג'	5
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	מגורים ג'	5
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	2
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	9
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	54
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	7, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	7, 1
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	54, 50
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	6
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	9, 7, 5 - 3
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	60
חזית מסחרית	דרך מוצעת	52
חזית מסחרית	מגורים א'	2
חזית מסחרית	מגורים ג'	9, 1
להריסה	דרך מאושרת	54, 50
להריסה	דרך מוצעת	53 - 51
להריסה	מגורים א'	2
להריסה	מגורים ג'	9, 7, 5 - 3
להריסה	שטח ציבורי פתוח	60
לשימור	דרך מוצעת	52
לשימור	מגורים א'	2
לשימור	מגורים ג'	9
סטיו	דרך מוצעת	52
סטיו	מגורים ג'	9



תג'ון זמ'ן
מונה ז'דפס'ה 51

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

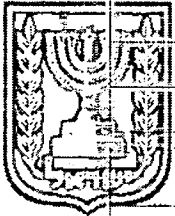
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,686	35.80

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 4 מיוחד	5,989.4	45.76
מגורים 5 מיוחד	2,396.8	18.31
מעבר ציבורי להולכי רגל	17	0.13
סה"כ	13,089.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,643.67	27.83
דרך מוצעת	2,044.94	15.62
מגורים א'	934.85	7.14
מגורים ג'	6,074.64	46.41
שטח ציבורי פתוח	392.21	3
סה"כ	13,090.31	100



תכנון זמין
הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



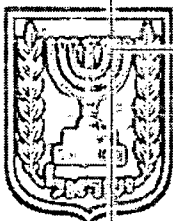
תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים בתא שטח 6 ללא תוספת זכויות על המצב המאושר. 2. מגורים עם חזית מסחרית ללא תוספת בנייה על המבנה לשימור בתא שטח 2.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח גובה הגדר בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p>
ב	<p>קווי בנין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 2. גובה הבנייה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>שימור הבניין המסומן בסמל מבנה לשימור הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסתו של בנין לשימור. 2. לא תותר תוספת בנייה על המבנה לשימור. 3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים - בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p>
ה	<p>מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית 1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980. 3. לעת היתר בניה, ניתן יהיה, במידת הצורך, להמיר את שטחי המסחר לטובת שימוש של מוסדות ציבור. לא ניתן יהיה להמיר שטחי בניה אחרים במתחם למטרת שימושי מסחר.</p>
ו	<p>דרכים תנועה ו/או חניה סימון מהתשריט: דרך / מסילה לביטול 1. השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים. 2. מסחר בזיקה לרחוב בלבד בהתאם לסימון "חזית מסחרית".</p>



ת.ד. 51
 מנהל תכנון ופיתוח



ת.ד. 51
 מנהל תכנון ופיתוח



ת.ד. 51
 מנהל תכנון ופיתוח

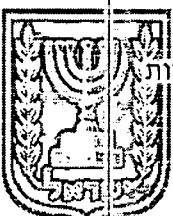
4.2	מגורים ג'	<p>3. הפרשה ציבורית מבונה - השטח המסומן בנספח הבינוי בתא שטח 5 באמצעות סמל מבנה ציבור יהיה בהיקף של 280 מ"ר בקומת הקרקע עבור שימושי מנהל, חברה ופנאי. השטח המסומן בתא שטח 4 בסמל מבנה ציבור יהיה בהיקף של 130 מ"ר עבור כיתת גן ילדים בקומת הקרקע ושטח חצר צמודה בגודל 170 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטחים אלה מיועדים להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p>
4.2.2	הוראות	
א	בינוי ו/או פיתוח	גובה הגדר בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.
ב	קווי בנין	<p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. קו בנין סטיו הנו עבור קולונדות בחזית המסחרית בתא שטח 9.</p>
ג	סטיה ניכרת	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2. גובה הבנייה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	מסחר	<p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. תכנון זמין מונה: תדפסה 51</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>קולונדות</p> <p>1. מפלס רצפת הקולונדה יהיה במפלס הרחוב המשיק ויפותח כחלק מהמדרכה. 2. גובה הקולונדה לא יפחת מ- 4 מ' נטו בין רצפת הקולונדה למישור הקירוי. 3. עומק הקולונדה לא יפחת מ- 3 מ' ברוטו. הדופן הפנימית של הקולונדה תותקן ע"פ קו הקולונדה הפנימי כמצוין בנספח הבינוי ("סטיו (קולונדה)"). 4. ככל שיקבעו עמודים במישור החיצוני של הקולונדה, רוחב מעבר הקולונדה לא יפחת מ- 2.6 מ' נטו. 5. בשטח הקולונדה יותר מעבר חופשי לציבור, ותרשם בה זיקת הנאה לציבור ע"י בעלי הזכויות במגרש, וזאת כתנאי להיתר בניה. 6. לא ניתן יהיה לבצע סגירות חורף תחת הקולונדות.</p>
ה	שימור	<p>הבניין המסומן בסמל מבנה לשימור הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסתו של בנין לשימור. 2. לא תותר תוספת בנייה מעל מבנה לשימור. 3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p>



תכנון זמין
מונה: תדפסה 51



תכנון זמין
מונה: תדפסה 51

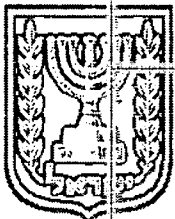


תכנון זמין
מונה: תדפסה 51

4.2.	מגורים ג'
	<p>4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 9 יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, והכנת הוראות לביצוע עבודות השימור בתיאום עם מחלקת שימור.</p> <p>5. פירוק תוספות מאוחרות שלא סומנו להכשרה בתכנית זו בסמוך למבנה ההיסטורי יהיה פירוק זהיר וידיני.</p> <p>6. ככל ויתגלה בור מים במבנה הוא ישומר ושולב בתכנון.</p> <p>7. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים שנקבעו לשימור.</p>
ו	הריסות ופינויים
	<p>1. הבניין / חלק המבנה / הגדר / המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה בכל תא שטח בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ז	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>סימון מהתשריט: דרך / מסילה לביטול</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט גדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.</p>
ח	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>3. החנייה הנדרשת עבור הבניין בתא שטח 5 תינתן בתא שטח מספר 1.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. גינות למטרות נוי.</p> <p>2. אזורים למתקני משחק, שבילי הליכה.</p> <p>3. פינות ישיבה ופנאי.</p>
4.3.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>סימון מהתשריט: דרך / מסילה לביטול</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף שפייע בעיריית ירושלים.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.4.2	הוראות
א	תשתיות
	<p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p>



תכנון וזדפסה 51



תכנון וזדפסה 51



תכנון וזדפסה 51

<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	
<p>הריסות ופינויים הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p>	<p>ב</p>
<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>תשתיות 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</p>	<p>א</p>
<p>הריסות ופינויים הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p>	<p>ב</p>
<p>שימור 1. לא תותר הריסת בורות מים שאותרו בתיק התיעוד ולא תותר סתימתם בבטון. 2. על פתחי הבורות יונחו מכסים וגמר הריצוף שיונח מעליהם יבוצע כך שניתן יהיה לזהות את אזור הבורות ולהשמישם במידת הצורך.</p>	<p>ג</p>



תכנון זמין
מזנה הריפסה 51



תכנון זמין
מזנה הריפסה 51



תכנון זמין
מזנה הריפסה 51

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)		1 מגורים ג'
(2)		2 מגורים א'
		3 מגורים ג'
תחתון זמין (2)		4 מגורים ג'
תווה (2)		5 מגורים ג'
(2)		6 מגורים א'
		7 מגורים ג'
(2)		8 מגורים ג'
		9 מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) להלן מפלסי 0.0 של המבנים הקיימים בתאי השטח הבאים: תא שטח 1: 719.58 תא שטח 3: 726.04 תא שטח 7: 732.60 תא שטח 8: 733.30 גובה רצפת הגג במבנים שבתאי שטח אלה יהיה 13.2 מ' מעל מפלס 0.00 של כל מבנה. מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד. גובה רצפת הגג בתא שטח זה הוא 722.12. מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (2) בהתאם למופיע בתשריט.
- (3) גובה רצפת הגג בתא שטח 4 יקבע לפי 4.5 מ' גובה מרבי של קומת המבנה הציבורי ו- 3.3 מ' גובה מרבי לכל קומת מגורים, וזאת מעל מפלס 0.00 שהוא 733.40. מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (4) הריסת בניין ישן ובניית בניין חדש: קומת גן ילדים בשטח של 130 מ"ר + 5 קומות חדשות למגורים.
- (5) מספר הקומות מתחת לפני הקרקע ייקבע בהתאם לתכנית חניה שתוגש לאישור תושייה.
- (6) בקומת קרקע שטח של 280 מ"ר למבני ציבור.
- (7) מתוכם ישמשו 760 מ"ר כשטחים עבור "חזית מסחרית".
- (8) גובה רצפת הגג באגף הצפוני של תא שטח 9 ייקבע לפי 3.3 מ' גובה מרבי לכל קומת מגורים, וזאת מעל מפלס 0.00 שהוא 728.40. מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני. גובה רצפת הגג באגף הדרומי של תא שטח 9 ייקבע לפי 4.5 מ' גובה מרבי לכל קומת מסחר, ו- 3.3 מ' גובה מרבי לכל קומת מגורים, וזאת מעל מפלס 0.00 שהוא 722.00. מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (9) מספר הקומות באגף הצפוני של תא שטח 9 יהיה 6 קומות, למגורים בלבד. מספר הקומות באגף הדרומי הפונה לרחוב אל מדינה אל מונאוורה יהיה 8 קומות - מתוכם 6 קומות למגורים, ע"ג 2 קומות של "חזית מסחרית". מספר קומות החניה ייקבע בתיאום עם אגף תושייה לעת מתן היתר הבנייה.

6. הוראות נוספות



6.1 עתיקות	6.1
<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>	
6.2 חלוקה ו/ או רישום	6.2
<p>- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית. - השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
6.3 ניהול מי נגר	6.3
<p>יותרו לפחות 20%-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>	
6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.4
<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ישראליות ת"י 413.</p>	
6.5 שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>- כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. - העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. - העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. - העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
6.6 פסולת בניין	6.6
<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. - באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הנבייה, שאריות הפסולת תפונינה לאתר המאושר כמופיע בסעיף מעלה. - תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
6.7 קולטי שמש על הגג	6.7
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
6.8 תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p>	

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
<p>3. 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 (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 ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה בכל תא שטח יהיה תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות פינוי-היתר ואיסוף האשפה מהשטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה בכל תא שטח יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור אגף שפ"ע שבעיריית ירושלים. התכנון יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, קירות תמך, גדרות, עצים לשיעור העתקה וציון מקום העתקות לעצים שייקבעו כמיועדים להעתקה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה בכל תא שטח יהיה תיאום עם אגף תושי"ה שבעיריית ירושלים וכן אישור תכנון מפורט בנושא התנועה והחנייה בתא השטח ומעברי הגישה אליו.</p> <p>7. תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח 9 יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>8. תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת שימור לתיק התיעוד ולרשימת הוראות לביצוע עבודות השימור כולל פרטים מחייבים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה בכל תא שטח המסומן להפרשה מבונה של שטחים המיועדים לצה"ל ציבור יהיה אישור התכנית על ידי המחלקה למבני ציבור של עיריית ירושלים.</p> <p>10. גובה קומה מרבי יהא 3.0 מ' נטו בין רצפה לתקרה בהתאם לתקנות. סטייה של עד 1.0 מ' מגובה מרבי לפי חישוב זה לא תיחשב כסטייה ניכרת.</p>	



ת.ד. 51
ת.ד. 51

6.9	הריסות ופינויים
<p>האלמנטים המסומנים בתשריט מצב מוצע/נספח הבינוי מס' 1 ובנספח מס' 2 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
6.10	הפקעות לצרכי ציבור
<p>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</p>	



ת.ד. 51
ת.ד. 51

7. ביצוע התכנית			
7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	התכנית תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח	בכל תא שטח לא תותר בניה בשלבים.	
3	אכלוס בכל תא שטח	<p>1. השלמת פיתוח השטח ונטיעות עצים בוגרים</p> <p>2. העברת השטחים המבונים אשר נקבעו לצרכי ציבור ברמת המעטפת לידי עיריית י-ם</p> <p>3. בתא שטח 9 - שימור המבנה ההיסטורי</p>	

התנייה

מספר שלב תאור שלב

בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק
תיעוד מלא.

7.2 מימוש התכנית

- לא רלוונטי -

