

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0623033

בניין מגורים ומסחר בן 8 קומות, צור באהר

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות להקמת בניין מגורים, מסחר ותעסוקה בן 8 קומות מעל הקרקע. אחוזי הבנייה המירביים המבוקשים מעל הקרקע הם 240% בנייה עד 6 קומות למגורים וזאת מעל 2 קומות של חזית מסחרית בתכסית של 60%, ובסה"כ 360% בנייה עד 8 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין מגורים ומסחר בן 8 קומות, צור באהר
	מספר התכנית	101-0623033
1.2 שטח התכנית		2.509 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	222354
קואורדינאטה Y	627577

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה הראשית הצפונית לשכונת צור באהר ברחוב אלמדינה אלמונאוורה.

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
30786	לא מוסדר	חלק	2	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 2302 א בתחומה.	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	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה, מס' קומות	14: 31 26/06/2019	מוהנד עומר	26/06/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 33 26/06/2019	אחמד עבאסי	26/06/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	09: 00 05/05/2019	מוהנד עומר	07/04/2019	1	1: 250	רקע	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	מוחמד טורשאן			ירושלים	(1)		050-5300861	02-6286130	turshanmo@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אלמדינה אלמונאוורה, צור באהר.

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
	עורך ראשי	מוהנד עומר		פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.omar@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)		02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	(2)				abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת: רח' הרכבים 9, ירושלים.

(2) כתובת: דרך שועפט 39, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בנייני מגורים ושימושי מסחר, תעסוקה ושטח צבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים, מסחר, מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת מספר יח"ד.
- ג. קביעת מספר הקומות.
- ד. קביעת סך השטחים בתכנית.
- ה. קביעת קווי בניין חדשים לבניה.
- ו. קביעת הוראות בינוי.
- ז. קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ט. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- י. קביעת הוראות לפתוח השצ"פ.
- ק. קביעת הוראות להפקעה ציבורי.



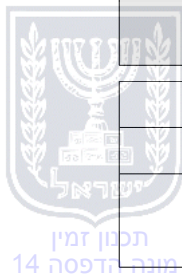
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	200
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	2,509	100
סה"כ	2,509	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,108.08	84.02
שטח ציבורי פתוח	401.05	15.98
סה"כ	2,509.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	גינון, נטיעות, ספסלים, פינות משחק, שבילים, אלמנטים להצללה, ריהוט רחוב.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר. 2. שטח השצ"פ מיועד להפקעה ותחול עליו הוראת ההפקעה להלן סעיף 6.3.
4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	שתי הקומות הראשונות: מסחר, תעסוקה, משרדים, רווחה, קהילה ותרבות. השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום בתא שטח מס' 1 והיקפו כ 200 מ"ר מיועד לשימושי רווחה, קהילה ותרבות כגון טיפת חלב. שאר הקומות: מגורים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. א. יבנו שני בנייני מגורים מעל שתי קומות מסד. ב. המסד יבנה בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע עד קומה א) באופן רציף לאורך החזית הפונה לרחוב אלמדינה אלמונאורה. ג. המרחק בין בנייני מעל המסד לא יקטן מ 6 מ'. 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. 3. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'. 4. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. 5. מרפסות: א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך. ד. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד. 6. הפרשה ציבורית מבונה: א. השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום בתא שטח מס' 1 והיקפו כ 200 מ"ר מיועד לשימושי רווחה, קהילה ותרבות כגון טיפת חלב. ב. יש לאפשר גישה לשטח הציבורי הנ"ל אל החצר הצמודה. ג. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן (הפקעה לצורכי ציבור). ד. תכנון השטח הנ"ל והקמתו יהיו בהתאם ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.
ב	חניה
	מיקום החניה כמצוין בנספח בינוי מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.
ג	קווי בנין

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. קווי הבניין התת קרקעי הינו עבור בניה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בניין עילי הינו עבור הבינוי שמעל לשתי קומות המסד.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניין המרבי כמצוין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	ד
<p>הריסות ופינויים</p> <p>ה גדר/בניין המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון בשטח עליו מבוקשת הבניה .</p>	ה



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
										200			200	2108	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
										2495		88	2407	2108	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
					17.08	36				5060		583	4477	2108	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	(4)	4	8	(3) 30.75	17.08	36	(2) 60	(1) 674	14208	6453	671	7084	2108	1	סך הכל	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
360	(4)	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה העל קרקעיים המירביים הינם 360%, לא כולל 200 מ"ר שטחי ציבור עיקריים.

(2) א. תכסית הבנייה לקומות המסד 60%.

ב. תכסית הבנייה מעל קומות המסד 45%.

ג. תכסית הבנייה לבנייה התת קרקעית 80%.

(3) גובה רצפת הגג של הבניינים יהיה 30.75 מ מעל מפלס 0.00 שהוא 679.60. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד.

(4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	עתיקות	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"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>
6.3	הפקעות לצרכי ציבור	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, ובכפוף לכל דין.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום	<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.5	גמישות להיתר	<p>יותר שינוי בגובה הבינוי הכולל, של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה- 00.0</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. 5. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לחניה בתוך המגרש על פי התקן ועל פי מידות תקינות לרבות 2 מקומות החנייה עבור רכב תפעולי. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרכים ולמדרכות ברחובות הגובלים</p>



6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>בתכנית לאישור מחלקת תושייה. 8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח השצ"פ לאישור אגף שפ"ע. 9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום תכנון השטח הציבורי המבונה עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>	
6.7 ניהול מי נגר	6.7
<p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושרות לפרוייקט.</p>	
6.9 פסולת בניין	6.9
<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>	
6.10 חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	1. הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ לאישור אגף שפ"ע. 2. הגשת תכנית פיתוח לדרך ולמדרכה ברחובות הגובלים לתחום התכנית לאישור מח' תושייה.
2	בנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.
3	מתן טופס איכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. 2. ביצוע בפועל של פיתוח הדרך והמדרכה ברחובות הגובלים לתחום התכנית לשביעות רצון מח' תושייה ואגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.