

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0768440

צור הדסה - מרכז מסחרי

ירושלים

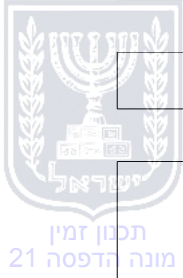
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

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

תכנית לתיקון במתחם A3, שכונת העמק, על-פי תכנית מתאר צור הדסה 151-0305631. בתכנית זו יוגדר תא שטח חדש ויוחזרו הגדרות ייעודי הקרקע לקדמותן בהתאם לתכנית המתאר המקומית מ/ט/520.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	151-0768440
-------------	-------------

שטח התכנית	8.161 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

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**

מטה יהודה

קואורדינאטה X

209514

קואורדינאטה Y

624530

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: צור הדסה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צור הדסה	רכסים		

שכונה שכונת העמק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30781	מוסדר	חלק	31-32, 34-35	38, 44

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
151-0305631	6706 ,40011
מי/520 ט	702A, 702B, 901A ,701 ,506 - 505

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
151-0305631	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 151-0305631.	8037	4244	13/12/2018
מי/ 520 / ט	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית מי/520/ ט.	5247	893	25/11/2003



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				אלכסנדר פריאון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלכסנדר פריאון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	30/01/2020	אלכסנדר פריאון	17: 13 02/02/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	30/01/2020	אלבר אנדריא	18: 06 02/02/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/01/2020	אלכסנדר פריאון	14: 13 30/01/2020	תשריט 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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה אזורית מטה יהודה	נחם	(1)		02-9958602		michaln@m-yehuda.org.il
	פרטי	יחיאל לופיאנסקי		צור הדסה סנטר בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13			ruvis1@gmail.com
	פרטי	יחיאל דוד פוטש		צור הדסה סנטר בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13			ruvis1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזורי הר טוב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחיאל לופיאנסקי		צור הדסה סנטר בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13			ruvis1@gmail.com
פרטי	יחיאל דוד פוטש		צור הדסה סנטר בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13			ruvis1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלכסנדר פריאון		א.פריאון אדריכלים ומתכנני ערים	הרצליה	בן גוריון		035492829		office@prion-arc.com
	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
מהנדס תנועה	מהנדס	אלבר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946		office@andria.co.il



משרד התכנון והדפסה
21



משרד התכנון והדפסה
21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

תיקון טעות בתכנית מתאר צור הדסה 151-0305631, התאמה לתכנית המתאר אשר קדמה לה מי/520/ט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע והשבת היעוד הקבוע בתכנית מתאר מי/520/ט :

1.1 חלקות 31,34,35 : מסחר ומשרדים.

1.2 חלקה 32, וחלק מחלקה 38 : שצ"פ.

1.3 חלק מחלקה 44 : דרך מאושרת.

2. שינוי קווי בנין.

3. הגדרת שטחי שירות בהתאם לתקנים עדכניים.

4. קביעת מנין הקומות ממפלס רחוב רכסים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	671,670
דרך מאושרת	800
מסחר ומשרדים	1521,1520

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	670

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	8,024.82	98.32
שטח ציבורי פתוח	136.88	1.68
סה"כ	8,161.7	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	84.59	1.04
מסחר ומשרדים	5,461.9	66.92
שטח ציבורי פתוח	2,615.2	32.04
סה"כ	8,161.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים יותר השימושים הבאים: 1. מסחר 2. משרדים 3. מרפאות 4. מגרש חניה על קרקעי (בתא שטח 1521). שימושים תת קרקעיים: חניות, שטחים טכניים, שטחים תפעוליים ושטחי אחסון.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א 1. בשל הבדלי טופוגרפיה, תותר בניה של 4 קומות מהכניסה הקובעת ברחוב רכסים ו 3 קומות מכיוון השצ"פ. 2. הבקשה להיתר הבניה תציג את פתרונות הפיתוח (ריצוף, גינון, קירות תומכים, גדרות וכו') המשמשים את הציבור בשטח שבחזית ובעורף האזור המסחרי. אחריות הפיתוח תחול על היוזם המפתח את המגרש כולו. - כמו כן יוצגו כל הסידורים המתחייבים לצורך הפרדת מתקני האחסון והאשפה, וכן לצורך מניעת הפרעה לדיירים ולקונים, בשל פריקה של סחורות. מיקומם של מתקני האשפה יהיה בתוך שטח המגרש. 3. גובה הקומה המסחרית יהיה מינימום 4 מטר ועד 9 מטר מקסימום. 4. תותר בניית קומת גלריה אשר לא תספר במנין הקומות אך תחושב בשטחי הבניה. 5. היתר הבניה לבניין הכולל אזור מסחרי יפרט את מיקום השילוט המסחרי של החנויות. השילוט יהיה אחיד וישולב היטב בחזות הכללית של המבנה. לא תותר הצבת שלטים שאינם לפי המיקום המאושר בהיתר הבניה. 6. השטח המסחרי יבנה בנסיגה מחזית הבניין, כשבחזיתו ארקדת עמודים, המהווה קירוי על שטח ההליכה להולכי רגל. רוחב מינימלי של הארקדה 3.5 מטר. אלא אם נספחי בינוי מציינים אחרת, גובהה המינימלי 3.5 מטר. 7. שטח ארקדת העמודים בחזית לא יחושב במנין השטחים ודינו כשטח בו קיימת זכות מעבר לציבור. 8. תותר בניה של שטח מסחרי בקו בניין 0, (כולל הארקדה) לכיוון הדרך הסמוכה וכן לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים בתנאי שזוהי החזית המסחרית הפעילה ולא החזית האחורית. 9. חלוקת היחידות בנספח הבינוי הינה מנחה בלבד. שינוי החלוקה מהמוצע בנספח הבינוי לא יידרש בהקלה ו/או פרסום.
ב	חניה 1. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. 2. תותר חניה תת קרקעית. 3. במגרש 1521 תותר חניה על קרקעית. החניה תהיה לשימוש הציבור הרחב.



4.1	מסחר ומשרדים
ג	קווי בנין 1. קווי הבנין על פי המצויין בתשריט. 2. יותר קו בנין 0 לחניה תת קרקעית / מקורה במגרשים המיועדים לבניה, לכיוון הדרכים ולכיוון מגרשים סמוכים, והדבר לא יחשב כחריגה מקווי הבנין. גם במקרים אלה תשמר אפשרות נטיעת עצים בין הבנין לדרך הסמוכה לו. מותר לנצל את הקירוי שמעל החניה לצורכי מרפסות וגינות.



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בשטח זה חלות ההוראות שנקבעו לשטח ביעוד זה בתכנית מי/במ/520ג', וכן ההוראות הבאות: 1. המגרשים המתוכננים כשטח ציבורי פתוח מיועדים לגנים ציבוריים, מעברים להולכי רגל, שדרות ופארק שכונתי. בשטחים אלו יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק וספורט, אזורי ריצוף, אזורי גינון, קירות, תאורה, פרגולה, שרותים ציבוריים וכדומה. 2. בשטחים ציבוריים פתוחים מותר למקם מבנים הנדסיים לצורכי השכונה, כגון: מבנה טרנספורמציה, מבני תקשורת, מתקן שאיבה למים וכו', וכן מרכזים לחלוקת דואר, מבנים לשרותים ציבוריים וכן חדר גן. כמו כן תותר העברת צנרת לצורכי ביוב ניקוז, מים, חשמל וכו'. 3. מגרש 505 ישמש כשטח לכיכר עירונית.

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטחים המיועדים לדרכים, תנועת רכב והולכי רגל.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
מסחר ומשרדים	1520	3206.26	3600	2000	5500	4	3	360	
מסחר ומשרדים	1521	2255.62							
שטח ציבורי פתוח	670 - 671	2615.2							
דרך מאושרת	800	84.59							

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבנין כמפורט בתשריט.
- הגדרת שטחי השירות נעשית בהתאמה לעקרונות תכנית מתאר מי/520/ט תוך עדכוןם לתנאי התכנית החדשים.
- שטח המרפסות הינו שטח עיקרי אשר לא ניתן להמרה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: הכניסה הקובעת תהיה מרחוב רכסים.
- שטח עיקרי עבור מרפסות בקומות המשרדים/מרפאות יהווה 10% מהשטח העיקרי..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
 - תכנית פיתוח של המגרש בקני"מ 1:250.
 - תכנית קומת קרקע ופיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1:100 + טבלת חישוב תכנית, מקומות חניה וכו'.
 - ציון מקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות והסתרתן.
 - סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית.
 - פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי אבן, ובין אבן לחומרים אחרים.
2. מניעת דרדרת ושפכי עפר - לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת אשר מקומו יתואם על ידי מהנדס הועדה. אין לדחוף חומרים אלה אל מחוץ למגרש אפילו באופן זמני.
3. קודם התחלת עבודות הבניה והחפירה במגרשים הגובלים בשטח נוף פתוח, בשטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור ובגבול התכנית, ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכיוון המדרון, למניעת פגיעה בגוף. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע חפירה או בניה. בכל היתר בניה ייקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת, שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס הועדה, כי בוצעו קירות התמך.
4. תנאי למתן היתר בניה לחדרי שנאים יהיו אישור חח"י.
5. תנאי למתן היתר למבנה המסחר והמשרדים יהיה אישור תכנית פיתוח לשצ"פ הכלול בתכנית ע"י מהנדסת הוועדה המקומית או מי מטעמה.

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי וכו', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
2. שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכו', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
3. הגשת תכניות הבנייה והמערכות במתחם של מגיש הבקשה להיתר על פי המפרט הממוחשב המקובל על מהנדס המועצה.
4. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה המסחר והמשרדים יהיה השלמת פיתוח השצ"פ בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

6.3**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
סימון בתשריט : מבנה להריסה**

- לחדר חח"י המסומן להריסה יתוכנן מבנה חלופי על פי תכנית מתאר מי/520, ט, סעיף 14, ס"ק 9.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

- איחוד, חלוקה ורישום ע"פ פרק ד' לחוק התכנון והבניה.
- מיד עם אישורה של תכנית זו, יוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תשריט איחוד/חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- תשריט איחוד/חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

6.4 חלוקה ו/ או רישום	6.4
תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט איחוד/חלוקה ע"י הוועדה המקומית.	
6.5 היטל השבחה	6.5
1. הוועדה מקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. 2. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
6.6 כתב שיפוי	6.6
א. היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הוועדה המקומית מטה יהודה ו/או עיריית צור הדסה בגין הכנת התוכנית וביצועה. ב. לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.	
6.7 תשתיות	6.7
תיאום עבודות התשתית יבוצעו עם מחלקת הנדסה של הוועדה המקומית. בתנאים למתן היתר ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.	
6.8 ניהול מי נגר	6.8
על פי תמ"א 1 (תמ"א 34/ב/4) יותרו לפחות 15% 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ חלוקים, ריצוף מנקז וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.	