

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0802629

בניין מגורים, צור באהר



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/11/2020

להפקיד את התכנית

25/05/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/09/2020

להפקיד את התכנית

03/03/2021

תאריך 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

מוצע בניין מגורים בעל חזית מסחרית.
הבניין מוצע בבנייה מדורגת - על שיפוע קרקע טבעי כך שמספר הקומות המרבי בכל חתך מעל פני הקרקע אינו עולה על מדיניות הוועדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בניין מגורים, צור באהר

ומספר התכנית

101-0802629 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.178 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 222427
 קואורדינאטה Y 627620

1.5.2 תיאור מקום

באזור הכניסה הצפונית לשכונת צור באהר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלמדינה אלמונארה	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		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	א /2302
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רננה נילי חר"ג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רננה נילי חר"ג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - תכניות	13: 32 15/12/2020	רננה נילי חר"ג	01/12/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - חתכים וחזיתות	11: 09 25/10/2020	רננה נילי חר"ג	25/10/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 58 30/01/2020	יורם אלישיב	24/10/2019		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	גימאל בסיט			ירושלים	אל בירכה) (1	22		02-6715001	jamal.bassit@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צור באהר ת.ד. 73094.

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		גימאל בסיט			ירושלים	אל בירכה (1)	22		02-6715001	jamal.bassit@gmail.com

(1) כתובת: צור באהר ת.ד. 73094.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רננה נילי חר"ג		ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	ינאי	6	02-5619791	02-6259797	office@arcticarc.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463	02-6275464	haitham@yarden-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

בניית בניין מגורים עם חזית מסחרית

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1. שינוי מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת הוראות בניוי.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הוראות לחניה.
6. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
7. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים וגדרות קיימים בגבולות החלקה.
8. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
9. קביעת מספר יח"ד.
10. קביעת מספר קומות.
11. קביעת הוראות לשטח פתוח.
12. קביעת הוראות לדרך מאושרת.
13. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

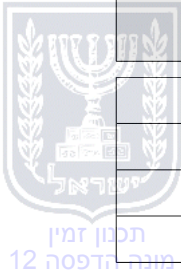
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטחים פתוחים	200
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	67.24	5.71
מגורים 5 מיוחד	757.25	64.27
שטח נוף פתוח	353.78	30.03
סה"כ	1,178.27	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	67.24	5.71
מגורים ב'	757.25	64.27
שטחים פתוחים	353.78	30.03
סה"כ	1,178.28	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מסחר בקומת קרקע ובקומה הראשונה עם אפשרות לשירותים ו/או תעסוקה בקומה הראשונה בלבד בהתאם לסימון "חזית מסחרית" בתשריט מצב מוצע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה קיר תומך בחזית הפונה אל שטח פתוח לא יעלה על 3.0 מ'. ככל שיידרש קיר תמך בגובה העולה על כך, הוא ייבנה במדורג תוך מתן אפשרות לנטיעה בין הקירות. 2. הכניסות לשימושים השונים (מגורים, מסחר) יהיו במקומות נפרדים זה מזה.
ב	חניה מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
ג	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 2. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי, וכל חריגה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
ד	קווי בנין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ה	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית 1. במקומות המסומנים בתשריט בצבע סגול הינם "חזית מסחרית" יותר שימוש לחזית מסחרית בשתי קומות בזיקה לרחוב אלמדינה אלמונאורה בלבד. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים
	1. בייעוד זה יותרו שימושים לשטח טבעי, יער וחורשות, חקלאות, גינון קהילתי, שבילים ופעילות נופש. 2. בייעוד זה אסורה הקמת בניינים מכל סוג שהוא לרבות מבני עזר לחקלאות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח התכנון בשטחים הפתוחים יכלול הנגשה ויאפשר גם לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה.

דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>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>הריסות ופינויים</p> <p>ב</p> <p>1. חלק המבנה/הגדר הקיימים בתחום הדרך המאושרת מיועדים להריסה/פינוי. 2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסה/פינוי של חלקי המבנים בתחום הדרך.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים ב'	
3	3	3	3	(5)	3027	(2) 1367	206	21	(1) 1433	757.25	1	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- סך מניין השטחים ביעוד מגורים המצוין בטבלה כולל חזית מסחרית בקומת הקרקע ובקומה הראשונה במפלסים -0.40, 0.00, +3.20 בשטח של 806 מ"ר בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- סך מניין שטחי השירות כולל 1269 מ"ר שטחי חניה במפלסים: -3.2, -6.4, -8.9 וקומת מחסנים חלקית בשטח 98 מ"ר במפלס -8.9.
- תכסית קומות הקרקע והקומה הראשונה 60%. תכסית קומות המגורים 45%. תכסית קומות החניה לא תעלה על 80%.
- הגובה המצוין הינו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 (במגבלות מס' הקומות בכל חתך). מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..
- 4 קומות מגורים בכל חתך, ובנוסף 2 קומות חזית מסחרית בזיקה אל הרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. בשלב קבלת היתר הבניה ייקבעו מיקום, סוג ושיטת פינוי האשפה. 2. יש להתקין מתקן אשפה למגורים, ומתקן אשפה למסחר. 3. יש להתקין מיכל לאיסוף קרטונים למסחר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו 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>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנה מידה 1:100, לאחר אישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה וצוברים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית 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 מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה נתקרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את כל התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה, וכן הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מחלקת שרותי כבאות. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נגישות.</p>	<p>6.6</p>

6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לשימושי המסחר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.7 הפקות לצרכי ציבור	6.7
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.	

6.8 איכות הסביבה	6.8
<p>1. מערכות אלקטרו-מכאניות וחדרי אשפה של שירותי המסחר ימוקמו בקומה תפעולית תת-קרקעית.</p> <p>2. מיקום פתחי פליטת האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים בחזיתות המבנה.</p> <p>3. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון ייקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. לא תותר הקמת שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלקו בקיר תמך או בחלק הבניין בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל.</p>	

6.9 בניה ירוקה	6.9
תכנית הבנייה תעמוד בתקן בניה ירוקה 5281.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים
2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בפועל לשביעות רצון אגף שפי"ע בעיריית ירושלים

7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12