

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0928283

בניין מגורים, מסחר ותעסוקה, צור באהר

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/08/2021

להפקיד את התכנית

06/07/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

א. תיאור התכנית המוגשת:

התכנית מציעה הגדלת שטחי הבנייה ומספר הקומות להקמת בניין מגורים, מסחר ותעסוקה בן 6 קומות מעל הקרקע, 4 קומות למגורים מעל 2 קומות של חזית מסחרית ותעסוקה הכל בהתאם למדיניות לאזור זה.

ב. רקע תכנוני:

1. התכנית ממוקמת ברחוב אלמדינה אלמונארה בשכונת צור באהר, ירושלים.
2. עפ"י התכנית אב של צור באהר מסומנת חלקת הקרקע כחזית מסחרית.
3. עפ"י התכנית המאושרת 2302 א ותכנית 101-558908, היעודים המאושרים בתחום התכנית הינם אזור מגורים 5 מיוחד ודרך מאושרת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בניין מגורים, מסחר ותעסוקה, צור באהר

מספר התכנית 101-0928283

1.2 שטח התכנית 0.814 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
222520
קואורדינאטה Y
627460

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלמדינה אלמונארה, צור באהר, ירושלים

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	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	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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 א2302 בתחומה	החלפה	א /2302
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
06/10/2019		253	8467	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0558908. הוראות תכנית 101-0558908 תחולנה בתחומה על תכנית זו	כפיפות	101-0558908
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	ב /5166



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	17: 53 27/04/2022	מוהנד עומר	27/04/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	18: 15 27/04/2022	מוחמד עמרו	27/04/2022	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 34 22/12/2021	מוהנד עומר	22/12/2021	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	מאמון עפאנה			ירושלים	אלמדינה אלמונארה (1)				mamon.afane@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי בקרקע הכלולה בתכנית זו.

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			טייבה	טייבה	24	02-6286130		office@omar-architects.com
	מודד	נזאר אבו רג'ב	1168		ירושלים	(1)		02-6711431		afaq-survey@barak.net.il
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	(2)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת : צור באהר.

(2) כתובת : ת.ד 27226 - ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 בניין מגורים, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה.

ב. קביעת מספר יח"ד המירבי.

ג. קביעת מספר הקומות.

ד. קביעת סך השטחים המירביים בתכנית.

ה. קביעת קווי בניין חדשים.

ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.

ז. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ט. קביעת הוראות לחזית מסחרית.

י. קביעת הוראות לדרך מאושרת.

ק. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	731.34	89.83
דרך מאושרת	82.82	10.17
סה"כ	814.16	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	82.82	10.17
מגורים מסחר ותעסוקה	731.34	89.83
סה"כ	814.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. שתי הקומות התחתונות: מסחר, משרדים ותעסוקה. 2. שאר הקומות: מגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. א. יבנה בניין מגורים מעל שתי קומות מסד של חזית מסחרית. ב. המסד יבנה בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע עד קומה א) באופן רציף לאורך החזית הפונה לרחוב אלמדינה אלמונאורה. 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גובה הגדרות בחזת החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ' ובדירוג ככל שידרש.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. 2. קווי הבניין התת קרקעי הינו עבור בניה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. החניות במפרץ החניה בתחום הכביש יהיו ציבוריות לשימוש המסחר ולא תותר הצמדתן לבניין.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. בקומת הקרקע תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

דרך מאושרת	4.2
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	קו בנין (מטר)						
				גודל מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
					עיקרי	שרות							שרות				
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1	731	391	47	438				1							
מגורים מסחר ותעסוקה	משרדים	1	731	403	35	438				1							
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1	731	682	122	804	7			4							
מגורים מסחר ותעסוקה	סך הכל	1	731	1476	204	3449	7	(1)	472	6	3	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	1	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
70	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
70	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות. התכנית אינה קובעת בדבר חלוקת זכויות הקניין בין בעלי העניין בקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- א. תכסית הבנייה לקומות המסד כולל שטחי שרות עד 60%. ב. תכסית הבנייה מעל קומות המסד כולל שטחי שרות עד 45%. ג. תכסית הבינוי בתת הקרקע לא יעלה על 80%.
- זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 692.00. מעל מפלס זה תותר בנית חלל יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.
- כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הפקעות לצרכי ציבור</p> <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>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פסולת בניין</p> <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>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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. 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 סלולוריים), 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 הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, וכן תיאום בנוגע לאפשרויות הנטיעה באגף האחורי. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף תברואה. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם שירותי כבאות. 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדר המסומנת להריסה בתחום הדרך. 	<p>6.5</p>
<p>6.6 הריסות ופינויים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגדר המסומנת בתשריט בצהוב מיועד להריסה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת הגדר המסומנת להריסה. 	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.
2	איכלוס	נטיעות עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

