

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0859686

תוספת קומות לשימוש מסחר, משרדים ומגורים בשכונת צור באהר, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/11/2020

להפקיד את התכנית

21/06/2021

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

התכנית משמרת את הבניין ההסטורי הקיים.
התכנית מבקשת לאשר בקומה הקיימת שטחי מסחר ועליהם תוספת קומות עבור קומת משרדים וקומות מגורים ליחיד חדשות.
פתרונות חניה הינן בעזרת מכפילים בתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות לשימוש מסחר, משרדים ומגורים בשכונת
צור באהר, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 101-0859686

1.2 שטח התכנית
0.610 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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

222550 קואורדינאטה X

627180 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת צור באהר, ירושלים**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		

צור באהר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30788	לא מוסדר	חלק	1	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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	הוראות תכנית זו מחליפות בתחומה את הוראות תכנית מתאר 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 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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אנה לדיזנסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנה לדיזנסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה, מספר קומות וכן לענייני שימור	13: 48 20/10/2020	אנה לדיזנסקי	20/10/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		16: 09 09/05/2021	מוחמד סבאח	10/06/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		16: 10 20/05/2021	מחמוד מחאמיד	20/05/2020	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	אחמד עמירה			ירושלים	דרך צור באהר	6			stav161@013net.net

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		אחמד עמירה			ירושלים	דרך צור באהר	6			stav161@013net.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אנה לדיזנסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5	02-5354809		anaarch.ia@gmail.com
מודד	מודד	מתמוד מחאמיד	882	טופ הנד להנדסה ופיתוח בע"מ	ירושלים	דרך צור באהר		02-6718565		tophand@zahav.net.il
מהנדס תנועה	יועץ	מוחמד סבאח	20240898		טורעאן	אבן סינא	105	04-8441868	04-8113562	m.m.sabbah1@gmail.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

תוספת קומות למבנה היסטורי לשימושים של מסחר משרדים ומגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת השימושים המותרים למסחר, משרדים ומגורים.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת קווי בניין מירביים.
5. קביעת שטחי הבניה המירביים.
6. הגדלת מספר קומות.
7. קביעת השלבים לביצוע.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין אלמנטים להריסה.
10. קביעת הוראות שימור בגין מבנה לשימור.
11. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
12. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי.
13. קביעת הוראות חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	4, 3
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	17.97	2.94
מגורים 5 מיוחד	593.46	97.06
סה"כ	611.43	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17.97	2.94
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	41.71	6.82
מגורים ג'	551.73	90.24
סה"כ	611.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. מסחר ומשרדים בהתאם להוראות "חזית מסחרית" להלן, ובכפוף לסעיף 4.1.2 ב להלן.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.
ב	חניה 1. פתרון החניה יהיה כמפורט בנספח התנועה. 2. ינתן פטור מחניה בהתקיים התנאי הבא: א. ככל והשימושים בבניין ההסטורי בקומת המסחר יהיו בשימושי הסעדה, לרבות בתי קפה, גלידריות, בתי מאפה וכיו"ב, הכוללים ישיבה סביב שולחנות ברחבה הצמודה למבנה ההסטורי הפונה אל רחוב אל מדינה אל מונאוורה. ב. ככל והשימוש בקומת המסחר לא יהיה בהתאם לנקבע לעיל בס"ק א, יחויבו השימושים המבוקשים בפתרון חניה בהתאם לנספח החניה, כאמור.
ג	שימור סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור החזית המסומנת לשימור בנספח הבינוי ובתשריט לא תותר הריסתה או פירוקה. 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם יחידת השימור העירונית לעניין פרטי הבניין ותעוד הבניין. 2. נספח הבינוי מחייב לנושא השימור. 3. הוראות שימור: א. לא יותרו שינויים במבנה ההסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, קמרונות בקומת הקרקע, פתחים, נגרות, מדרגות, ריצוף פנים, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. אין לדקק קירות. יש להסיר ולהסדיר תשתיות. ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי מבנה שהוגדרו לשימור. ג. כל פירוק שיעשה במבנה לשימור יהיה פירוק זהיר וידני ומבלי לפגוע בחזית המבנה. יאסר לדקק קירות המסומנים לשימור. ד. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור. ה. חזיתות המבנה ההסטורי ישומרו במלואן כולל פתחים ונגרות מקורית, לא תותר אטימת פתחים מקוריים. ו. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע/ייהרס המבנה ההסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.
ד	הריסות ופינויים

4.1	מגורים ג'
	<p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>הבינוי הגדרות, המעקות והמדרגות המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת ביצוע הבניה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המצויינים בטבלה 5 הינם מרביים, וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תוספת הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט : קו בנין תחתי/ תת קרקעי</p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו הבניין התת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בניין עילי הנו עבור שטחי מרפסות/שטחי קומות מעל קומת המסד.</p>
ח	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב:</p> <p>2. תותר חזית מסחרית בת 2 קומות, עבור מסחר בקומת הקרקע (בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 ב לעיל) ומשרדים בקומה שמעליה.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.</p>

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך מאושרת</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</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>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>הבינוי הגדרות, המעקות והמדרגות המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 הנמצאים בתחום זכות הדרך יהרסו בתחילת הבניה בפועל או בתחילת העבודות על הכיכר המאושרת</p>



4.2 דרך מאושרת	4.2
בתכנית 101-0366047 המוקדם מבין השניים.	
4.3 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.3
4.3.1 שימושים	4.3.1
יותר השימושים שנקבעו בתכנית המאושרת בתאי השטח בייעוד זה, במגבלות זיקת ההנאה שיפורטו בסעיף 4.2.2 א להלן	
4.3.2 הוראות	4.3.2
<p>א זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר רגלי כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	1 (4)	6	23.4 (3)	14.05	8	(2)	254	1401 (1)	52		208	1061	551.73	1	מגורים	ג'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
80	(2)	(2)	1	מגורים	מגורים ג'

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סך שטחי הבנייה המרביים כוללים 538 מ"ר לשימושי חזית מסחרית (בהתאם לסעיף 4.1.2 ח לעיל)..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) גובה רצפת הגג יהיה 19.40 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 719.80. מעל מפלס זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..

(4) עבור מכפילי חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2 ניהול מי נגר	יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים, 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).
6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38	היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.4 פסולת בניין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
6.5 תנאים למתן היתרי בניה	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 או 1:500 (לפי העניין). 2. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח התכנית. 4. תאום ואישור מחלקת השימור. 5. תאום עם אגף תושי"ה. 6. תאום עם אגף שפ"ע. 7. תאום עם מח' כבאות. 8. תאום עם אגף תברואה. 9.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	אכלוס	1. נטיעות בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונו.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		2. שימור המבנה לשימור לשביעות רצון מחי שימור.

7.2 מימוש התכנית

כ-5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19