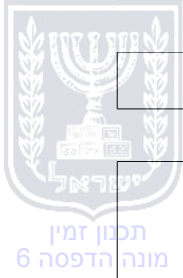


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0976480

שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 68577 א-זהרא



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

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 זו מוגשת לשם שינוי עקרונות העיצוב המחייבים על פי תכנית מספר 101-0068577. יש לציין שתכנית זו זהה לתכנית מס' : 687731 שתואמה עם מחלקת התכנון ואושרה בועדה המקומית אך לא הופקדה מכוון שתכנית מס' : 68577 קיבלה תוקף ב- 20/10-2020. המצב המוצע אינו משנה את המצב המאושר למגרש, המאפשר מגרש משולב עבור תעסוקה, מסחר ומלונאות. תוכנית זו באה לקבוע צורת בינוי חדשה בתא שטח מספר 1 תוך שינוי זיקת הנאה. תוכנית זו מבטלת את קומת המלונאות בבניין הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 68577 א-זהרא

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0976480

מספר התכנית

4.012 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222141 קואורדינאטה X

632553 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים רח' א זהרה

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	א זהרה		

שכונה ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30056	לא מוסדר	חלק		33

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
101-0068577	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/10/2020	504	9160	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0068577 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0068577
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62.	החלפה	62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			באסם עליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		באסם עליאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי גובה ומס' קומות	12: 43 25/10/2021	באסם עליאן	24/10/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	מצב מאושר	15: 31 11/11/2021	בנאן גריב מוסא	11/11/2021		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חברת אל תעמיר לבניין והשקעות בע"מ	ירושלים	שמעון הצדיק		02-6731211	02-6772773	Q6731211@ gmail.com

**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	באסם עליאן		משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	6	077-2031290		bassem.alaya n@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net

(1) כתובת: בית חנינה ירושלים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 68577 - א-זהרא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 68577 ללא שינוי בזכויות בניה.

ב- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

ג- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

ד- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ה- קביעת הוראות בגין בנין / מבנה / גדר / מדרגות להריסה.

ו- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

ז- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר תעסוקה ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ותיירות	1
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	1
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ותיירות	1

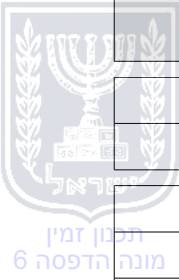
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר תעסוקה ותיירות	4,012	100
סה"כ	4,012	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ותיירות	4,012.17	100
סה"כ	4,012.17	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בהתאם למאושר בתכנית 68577 למעט ביטול קומה 3 בבניין הקיים למלונאות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>בבניין החדש:</p> <p>קומה 2- עד 5- חניה</p> <p>קומה 1-, חניה ואולם רב שימושי</p> <p>קומת הקרקע, מסחר ומלונאות (לובי מלון בלבד)</p> <p>קומות 1-4 מיועדת למלונאות (אירוח, הלנה, והסעדה)</p> <p>בבניין הקיים:</p> <p>קומת קרקע: מסחר ופנאי (בית קולנוע ותיאטרון)</p> <p>קומות 1-2 משרדים ותעסוקה</p> <p>בכל הקומות יותרו אחסנה ומתקנים טכניים הדרושים לתפקודו השוטף של בית המלון.</p> <p>הערה:</p> <p>מודגש בזאת כל יתר הוראות תכנית מס' 68577 שלא שונו במפורט בתכנית מס': 976480, ממשיכים לחול ללא שינוי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1- יותר שינוי בבינוי המאושר בתכנית מס' 68577 הבינוי המוצע יהא ע"פ המפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>2- מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, שטחי בנייה מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>3- קווי הבניין המרביים יהיה כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית ובקו קו נקודה לבניה תת קרקעית.</p> <p>4- זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1- מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3- תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הבניין/ הגדר/ המבנה/ המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש הירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>



4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>                      העיצוב האדריכלי:                      1- (מעקה, סוג אבן, וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פי היתר בניה הראשון שינתן.                      הבניה תבצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.                      2- הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.                      3- מודגש בזאת כי גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b>                      1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.                      2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                      1- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.                      2- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מבנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:                      העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצר פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.                      ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.                      3- תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדוגמה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.                      ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b>                      השטח המסומן בתשריט בקווי שתי וערב בצבע צהוב הוא שטח זיקת הנאה לציבור, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת את האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.                      שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה לציבור על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.                      מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/ תא שטח ועל</p>



4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
	חשבונם בלבד.
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ט	<p><b>מסחר</b></p> <p>- החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניות בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר תעסוקה ותיירות			
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות			
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)		(1)	(1)	(1)	(1)		1	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות			
(3)	(3)	(3)	(3)									4012	1	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותיירות			

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.
- זכות ע"פי תכנית מאושרת.
- מודגש בזאת כי לא תותר העברת שטחים עיקריים ו/או שירות תת קרקעים למעל הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למאושר בתכנית מס' : 68577.
- (2) בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.
- (3) בהתאם למפורט בתשריט התכנית.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 ניהול מי נגר

1. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.  
 2. כחלופה לחלחול טבעי של מי נגר, תתאפשר חלופה של פתרונות טכניים בתיאום עם אדריכל הנוף ויועץ ניקוז.

### 6.3 סטיה ניכרת

א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
 ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
 ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.  
 ד. גריעה מהזכויות שהוקצו למלונות לשימושים אחרים תהיה סטיה ניכרת מהתכנית וניתן יהיה להמיר שטחים משימושים אחרים למלונאות.  
 ה. השימוש בקומות מעל קומת המסחר יהא מלונאות, שינוי השימושים בקומות 1-4 לשימושים אחרים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	
2	טופס 4	סיום פיתוח שטח זיקת ההנאה לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

### 7.2 מימוש התכנית

תקופה של תכנית זו 10 שנים מיום אישורה, במידה ולא יוצא היתר בניה בתקופה זו, בטלות מכל וכל הוראותיה של תכנית זו ויוחזרו הוראות התכנית התקפה בשטח התכנית ביום אישורה של תכנית זו.