

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1014944

## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0286286

מתחם למסחר, תעסוקה מגורים ותיירות ברח' שלומציון המלכה בירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 21.6.16 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת נמצאת בשטח שבין הרחובות שלומציון המלכה, עוזי חסון וכורש. על שטח זה חלות הוראות תכניות 5104 ו' מק/5104א'. תכנית 5104 מאפשרת הקמת בנין חדש בן 8 קומות משרדים מעל קומת מסחר וכן חמש קומות מרתפים עבור חניה. התכנית המוצעת הזו מבקשת לשנות את יעודי הקרקע ותמהיל השימושים באופן שיאפשר שימושים נוספים בהתאם למדיניות העדכנית לשימושים במרכז העיר ומאפשר שילוב בין מגורים (שיכלול גם דירות קטנות), מסחר, תעסוקה ותיירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם למסחר, תעסוקה מגורים ותיירות ברח' שלומציון המלכה בירושלים
		מספר התכנית	101-0286286
1.2	שטח התכנית		2.139 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	ל"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 221135

קואורדינאטה Y 631885

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, מרכז העיר, גוש 30035, שטח שבין הרחובות כורש, שלומציון המלכה, עוזי חסון וינאי,

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שלומציון	9	

שכונה המעי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30035	מוסדר	חלק	138, 174, 179	178

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

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1774	שינוי	תכנית זו מבטלת רק את הנאמר בה וסותר את הוראות תכנית 1774. יתר הוראות תכנית 1774 ממשיכות לחול.	1900	1179	08/03/1973
5104	שינוי	תכנית זו מבטלת רק את הנאמר בה וסותר את הוראות תכנית 5104. יתר הוראות תכנית 5104 ממשיכות לחול על תכנית זו.	4825	1420	22/11/1999
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את האמור בתכנית מס' 62 בתחום תכנית זו.	687	1586	16/07/1959
880	שינוי	תכנית זו מבטלת רק את הנאמר בה וסותר את הוראות תכנית 880. יתר הוראות תכנית 880 ממשיכות לחול בתחום התכנית.	1037		18/09/1963
מק/5104/א	כפיפות	תכנית זו מבטלת רק את הנאמר בה וסותר את הוראות תכנית מק/5104/א. יתר הוראות תכנית מק/5104/א ממשיכות לחול על תכנית זו.	5050	1288	31/01/2002

### הערה לטבלה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 5104 ותכנית מס' מק/5104/א שלא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול ללא שינוי.

**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				אמציה אהרנסון			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אמציה אהרנסון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		04/03/2015	אמציה אהרנסון	26/03/2015		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
	פרטי			ד.י.ס. נכסים והשקעות בע"מ	ירושלים	שלומציון	10	02-6255047	02-6255947	avisadan.law@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ד.י.ס. נכסים והשקעות בע"מ	ירושלים	שלומציון	10	02-6255047	02-6255947	avisadan.law@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			הפטריארכיה הארמנית	ירושלים	שלומציון	5	02-6258607	02-6276013	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אמציה אהרנסון	29632		ירושלים	בית"ר	2	02-6734494	02-6734493	office@aaron-son-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יוסף קראוס	323	קראוס חברה למדידות ורישום (2007) בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 שימוש למגורים במתחם לתעסוקה, תיירות ומסחר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד שטח מ "אזור מסחרי מיוחד" ל "אזור מגורים, מסחר ותיירות".
- ב. קביעת השימושים בתכנית.
- ג. קביעת קווי בנין.
- ד. קביעת גובה בניה.
- ה. קביעת זכויות בניה.
- ו. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
- ז. קביעת הוראות להריסת מבנים.
- ח. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- ט. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
- י. קביעת הוראות בגין הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לגבול מגרש.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.139

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7		+7		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
בקירוב	1,487.66		+1,487.66		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
בקירוב	40		+40		יח"ד	מגורים (יח"ד)
בקירוב	3,701.31		+3,701.31		מ"ר	מגורים (מ"ר)
בקירוב	726			726	מ"ר	מסחר (מ"ר)
בקירוב	1,487.66		-5,188.97	6,676.63	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותיירות	1
שטח ציבורי פתוח	3, 2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותיירות	1
להריסה	מגורים מסחר ותיירות	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותיירות	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3, 2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותיירות	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3, 2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד		951.78	44.49
שטח ציבורי פתוח		1,187.34	55.51
סה"כ		2,139.12	100

<b>מצב מוצע</b>		
<b>יעוד</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>אחוזים מחושב</b>
מגורים מסחר ותיירות	951.78	44.49
שטח ציבורי פתוח	1,187.34	55.51
סה"כ	2,139.12	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

<b>סוג ישות</b>	<b>שטח במ"ר</b>
מבנה להריסה	534.44

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מתחת פני הקרקע : חניון תת קרקעי, גישה לחניון וכן שרותי עזר נלווים כגון חדרי מכונות, חדרי שנאים, מחסנים מאגרי מים מדרגות וכיו"ב בהתאם לעקרונות שבנספח הבינוי המנחה של תכנית 5104.</p> <p>ב. מעל פני הקרקע : מדרגות מילוט / מעלית ומבני אורור עבור החניונים וחדר שנאים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</b>
	<p>כל ההוראות שבתכניות 5104 ו מק/5104/א' שאינן עומדות בסתירה ו/או לא שונו במפורש או בוטלו בתכנית זו , ממשיכות לחול.</p>
<b>4.2 מגורים מסחר ותיירות</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מתחת פני הקרקע : חניון תת קרקעי שרותי עזר נלווים כגון חדרי מכונות, חדרי שנאים, מחסנים מאגרי מים מדרגות וכיו"ב בהתאם לעקרונות שבנספח הבינוי המנחה של תכנית 5104.</p> <p>ב. מעל פני הקרקע : מגורים, מסחר ותיירות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</b>
	<p>א. כל ההוראות שבתכניות 5104 ו מק/5104/א' שאינן עומדות בסתירה ו/או לא שונו במפורש או בוטלו בתכנית זו , ממשיכות לחול.</p>
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כאזור מגורים מסחר ותיירות בתא שטח מס' 01 ישמש למסחר ו/או תיירות במפלס הרחובות שלומציון המלכה ועוזי חסון , ולמגורים ו/או חדרי מלון ו/או משרדים ביתר הקומות</p> <p>ב. מפלס ה- 0.00 הינו : **780.87</p> <p>* קביעת חלופות להתפלגות השימושים המעורבים כמפורט להלן :</p> <p>1. חלופה א' - 100 אחוז מהשטח עבור מסחר ומלונאות ו/או משרדים.</p> <p>2. חלופה ב' - 50 אחוז מהשטח עבור מסחר ומלונאות ו/או משרדים*** ו 50 אחוז עבור מגורים.</p> <p>** למעט גמישות מותרת של +0.5 מ' בגובה הגגות הסופי כמסומן בנספח הבינוי של תכנית 5104.</p> <p>*** בחלופה זו ניתן יהיה לכלול בשימושים המעורבים למסחר, מלונאות ו/או משרדים גם את שטחן של דירות קטנות ששטחן אינו עולה על 45 מ"ר עיקרי בהיקף של עד חצי קומה וזאת על מנת לאפשר בבנין 4 קומות שיעודם מסחר, מלונאות ו/או משרדים ו 5 קומות למגורים.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(4) 0	(4) 0	(4) 0	(4) 0	5	9	34.85 (3)	100	1401	13334.81 (2)	4501		1431.18	7402.63 (1)	951.78	1	מגורים מסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות	
(4) 0	(4) 0	(4) 0	(4) 0	5	1	3	91	406.2	2080	2060		20		512.07	2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
(4)	(4)	(4)	(4)	5			59.75	177.7	1200	1200				675.27	3	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) כמפורט בחלופות בסעיף 4.2.2 ב...
- (2) שטחי הבניה המפורטים כוללים את שטחי המרחבים המוגנים.
- (3) הערך מתייחס לבינוי מעל 0.00 שמפלסו האבסולוטי 780.87 ובכפוף להוראות המתייחסות לגובה הבניה המרבי בתקנות תכנית 5104..
- (4) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>א. בחזיתות הבנין הפונות לרחוב שלומציון המלכה וכן לתאי השטח מס' 02 ו 03 המסומנים בתכנית כשצ"פ, תותר הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לגבול המגרש, בשיעור של עד 1.50 מ'.          ב. יתר ההוראות שבתכניות מס' 5104 ו מק/5104/א' ואשר לא שונו במפורש בתכנית זו ימשיכו לחול גם בתכנית זו.</p>	<p>6.1</p>
<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>א. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים בלבד. פתח להכנסת הציוד מעל הקרקע יהיה בממדים מינימאליים ע"פ דרישות חברת החשמל לעת הבקשה להיתר בניה.          ב. חדרי הטרנספורמציה ימוגנו ע"פ דרישות המחלקה לאיכות הסביבה ויובאו לאישור המחלקה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p><b>6.3 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשימור פני העיר.</p>	<p>6.3</p>
<p><b>6.4 סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קווי בנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, כל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.          ב. מפלסי הגגות המרביים ביחס למפלסי ה 0.00 המסומנים בנספח הבינוי של תכנית 5104 הינם מחייבים וכל הגבהה שלהם למעט גמישות של 0.5 מ'. כל סטייה מגובה זה תחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.          ג. תמהיל השימושים המופיע בסעיף 4.1 בהוראות התכנית הינו מחייב. כל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.          ד. חלוקת השטחים שמעל ומתחת לכניסה הקובעת הינו מחייב וניוד שטחים מתחת לכניסה אל מעל לכניסה תחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	<p>6.4</p>
<p><b>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. גובה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה וכן עזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.          ב. במידה ונדרש לחרוג מגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.          ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:          1) בפקס למספר: 03-60659954 או במייל: <a href="mailto:air21@idf.gov.il">air21@idf.gov.il</a>          2) יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866          ד. תוקף התייחסות משרד הבטחון לתכנית זו הינה לפרק זמן של שלוש שנים ממועד הוצאתה (22 באוקטובר 2015).          בתום תקופה זו יפקע תוקפה ויש לפנות מחדש לקבלת עמדת הצבא, אלא אם כן אושרה התכנית במהלך תקופה זו.          ה. אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מערכת הבטחון לעשות לקידומו של</p>	<p>6.5</p>

<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.5</b>
מתן היתר הבניה. או לשאת בעלות ביצוע תנאי, או להטיל על מערכת הבטחון אחריות כל שהי לתכניה של התכנית ולאמור בה.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס / אדריכל העיר לתכנון המרפסות הזזיות.	
<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : מבנה להריסה</b>	<b>6.7</b>
ע"פ הוראות תוכנית 5104	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
ע"פ האמור בתכנית מס' 5104	היתר בניה	1
הבניה תבוצע בהינף אחד אך ניתן יהיה להגיש טופס בקשת איכלוס והפעלת החניון בלבד לאחר השלמתו בטרם תישלם הקמת הבנין.	בניה	2
	טופס 4	3

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית יעשה בתוך 10 שנים מאישורה

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: ד.י.ס. נכסים והשקעות בע"מ 511411779	סוג:	תאריך: 17.7.16
יזם	שם ומספר תאגיד: ד.י.ס. נכסים והשקעות בע"מ 511411779	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: הפטריארכיה הארמנית 89128	סוג: בעלים	תאריך: 19/7/16
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: אמציה אהרנסון	סוג: עורך ראשי	תאריך: 17/7/16



אמציה אהרנסון  
אדריכל ומתכנן ערים