

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0723239

תוספת בניה מעל בניין קיים, רח' א-זהרא, 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 :

07/03/2021

להפקיד את התכנית

26/01/2022

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

התכנית מוגשת על חלקה 47 ושטח מטרופה בגוש 30056 הנמצאת ברחוב א-זהרה, מע"ר מזרח על השטח לא חלה שום תכנית - שטח ללא תכנון

בחלקה קיימים 2 בניינים אשר הוקמו בשלבי בניה שונים ולהם סגנונות שונים : בניין 1 לאורך רחוב אזהרה בן קומה אחת וכולל מסחר במפלס הרחוב. בניין 2 משמש בית מלון א-זהרה, מיועד לשימור. שני הבניינים הוקמו לפני 1967.

התכנית מציעה :

1. הסדרת שימושים וחיבור לחצר משותפת לשני המבנים.
2. קביעת הוראות למבנה לשימור וקביעת הוראות בינוי.
3. תוספת 3 קומות משרדים מעל בניין מס' 1 תוך קביעת ייעוד קרקע לאזור עירוני מעורב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שם התכנית	סוג התכנית	1.4
שם התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
שם התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
שם התכנית	לפי סעיף בחוק	לי"ר
שם התכנית	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
שם התכנית	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
שם התכנית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222191 קואורדינאטה X

632596 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב א זהרה, מע"ר מזרח

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	11	

שכונה מע"ר מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30056	לא מוסדר	חלק	47	1000, 2000

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
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
16/07/1959	1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62.	החלפה	מתאר/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			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בעניין הבניין לשימור, גובה הבניה ומספר קומות	05: 32 08/01/2022	אחמד אבו חוסין	20/12/2021		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		05: 34 08/01/2022	שרון כהן שנצר	17/12/2021		1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	תשריט מצב מאושר	18: 30 22/12/2021	אחמד אבו חוסין	20/12/2021		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666		tichnun@jerusalem.muni.il
מהנדס	פרטי	פואד פכרי דקאק			ירושלים	א זוהור	11			fouaddakka@yahoo.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
אדריכל	עורך ראשי	אחמד אבו חוסין	3708728	פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213		abahmed1@gmail.com
אדריכלית שימור	יועץ	שרון כהן שנצר	112814		מבשרת ציון	הרב יוסף חיים	7			s.cohenshanzer@gmail.com
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	מרג' אל מהור	2	02-6276585	02-6276585	aalawzi@yahoo.ca

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בניה מעל בניין קיים וקביעת הוראות שימור

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1. קביעת ייעוד קרקע לעירוני מעורב, דרך מוצעת ושביל.
2. קביעת בינוי לתוספת קומות מעל הבניין הקיים לאורך רח' א-זהרה, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת שלבים לביצוע התכנית.
6. קביעת קווי בניין מירביים.
7. קביעת הוראות בגין שימור מבנה היסטורי.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.
10. קביעת השימושים בשטח לתיירות, מסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1
דרך מוצעת	102, 101
שביל	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	1
מבנה להריסה	עירוני מעורב	1
מבנה לשימור	עירוני מעורב	1
מבנה לשימור	שביל	103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

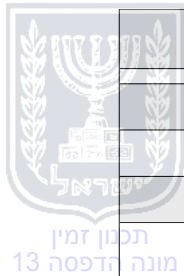
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנון	2,290	100
סה"כ	2,290	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	511.17	22.32
עירוני מעורב	1,246.77	54.44
שביל	532.1	23.24
סה"כ	2,290.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים תיירות, מסחר ותעסוקה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניין תותר תוספת 3 קומות מעל בניין 1 הכל בהתאם למתואר בנספח הבינוי.
ב	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המרבי הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה . 2. מספר הקומות המרבי הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה . 4. השימושים בהתאם לסעיף 4.1.1 מחייבים. שינוי השימושים יחשב סטייה ניכרת יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה . 5. הוראת השימור בהתאם לסעיף 6.1 מחייבות וסטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.
ג	עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת מאותו סוג של הבניין הקיים.
ד	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל 1970
ה	קולטי שמש על הגג א. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ו	תנאים בהליך הרישוי א. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 , לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו. ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן : עבודות תשתית) 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. ד. קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות. ה. קבלת אישור המחלקה לנגישות לגישה מהמדרכה ומחניה נגישה עד לכניסה למגרש וממנה עד



4.1	עירוני מעורב
	<p>לכניסה ראשית למבנה בהתאם לתקנת הנגישות שתהיה בתוקף בעת מתן ההיתר.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהא השלמת תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור כולל פרטי בניה לשיחזור.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ט..מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים ותיאום סוג וגמר האבן.</p>
ז	<p style="text-align: center;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקת בדבר הצורך בחיזוק הבמנה לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413.</p>
ח	<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט לעיקרה, תותר עקירתם בתיאום עם מחלקת גנות.</p> <p>ה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
ט	<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ 20%- משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965- למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. השטח המסומן בצבע אדום בתשריט הנו דרך מוצעת.</p> <p>ב. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל, כלי רכב ומעבר לתשתיות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. א.תוואי השביל ורוחבו יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. תותר זיקת הנאה לכלי רכב לחלקות המצרניות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת		
										סה"כ שטחי בניה	עיקרי	גודל מגרש כללי
קדמי (2)				1700		1	1	מסחר תעסוקה ותיירות	עירוני מעורב	4	15.9 (1)	
אחורי (2)				880		2	1	מסחר תעסוקה ותיירות	עירוני מעורב	2	14.6 (3)	
			201	2580	200		1	<סך הכל>	עירוני מעורב			

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:

- (1) מעל גובה זה תותרנה עליה לגג ומעקה תקני.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) גובה מדלפות גג 9.40, חלל גג רעפים לא בשימוש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

בנין לשימור

1. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור.
2. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.
3. לא תותר פגיעה באופי האדריכלי, פרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
4. אין לדקק קירות מקוריים.
5. יש לשמור על מראה תואם לסוג האבן ועיבודה בתוספת. סוג האבן יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
6. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות ומעקות. לא תותר אטימת פתחים מקוריים. יפתחו פתחים שנאטמו.
7. תוספת הבניה תפוקח ע"י אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.
8. כל עבודה שתאושר בבנין תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.
9. היתר הבנייה יכלול את שימור הבנין ורשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.
10. חיזוק המבנה על פי תמ"א 38 יעשה בתוך נפח המבנה לשימור ולא יהיה חיצוני.
11. כל העבודות במתחם יעשו בהתאם למסקנות של תיק תיעוד מלא ומאושר ע"י מהנדס העיר.
12. פיתוח השטח לרבות גינון, גדרות, עצים וכדומה יישמר כחלק משימור הבנין לשימור וסביבתו.

6.2

הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.3

חלוקה ו/ או רישום

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	שימור הבנין	עבודות שימור, שיקום ושיחזור יהיו כמקשה אחת עם שאר עבודות הבניה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.