

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1045095

הקמת בניין חדש למסחר ומשרדים בשכונת צור באהר בירושלים



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 :

22/01/2023

לאשר את התוכנית

02/02/2023



תאריך 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 עוסקת במגרש בשכונת צור באהר, באזור גלעין הכפר, מול המסגד. התכנית מציעה לשמר בניין היסטורי הקיים בתחומה. התכנית מציעה הקמת בניין חדש למסחר ומשרדים. פתרון החניה בתת קרקע על ידי מעלית רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש למסחר ומשרדים בשכונת צור באהר
בירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

101-1045095

מספר התכנית

1.011 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222160 קואורדינאטה X

627175 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בפינת הרחובות אל ברכה ואל עומרי

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	אל בירכה	18	

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30788	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 15



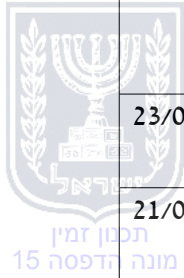
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	הוראות תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית א./2302.	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



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		11: 45 05/01/2022	אנה לדיזנסקי	04/01/2022	26		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		08: 35 10/11/2022	אנה לדיזנסקי	10/11/2022		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 20 23/08/2022	מוחמד סבאח	23/08/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 54 23/06/2022	מחמוד מחאמיד	23/06/2022	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	דאבש ראפת			ירושלים	מוצעב בן עומיר	38			stav161@01 3net.net

1.8.2 יזם

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@g mail.com
מודד	מודד	מתמוד מחאמיד	882		אום אל- פחם	שכ עין אלנבי	1	04-6310021		tophand.eng @gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד סבאח	20240898		טורעאן	אבן סינא	105	04-8441868	04-8113562	m.m.sabbah1 1@gmail.co m

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 חדש למסחר ומשרדים, שימור מבנה היסטורי והרחבת דרכים סמוכות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לשטח למסחר ומשרדים ולדרך מוצעת.
2. קביעת קווי בניין מרביים.
3. קביעת מס' קומות.
4. קביעת שטחי בניה מירביים.
5. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
6. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים להעתקה
7. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בנייה וקביעת תנאים לאיכלוס.
8. קביעת הוראות בדבר שלביות הביצוע.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי.
10. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	3, 2
מסחר ומשרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר ומשרדים	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ומשרדים	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ומשרדים	1
זיקת הנאה	דרך מוצעת	3, 2
זיקת הנאה	מסחר ומשרדים	1
להריסה	דרך מוצעת	3, 2
להריסה	מסחר ומשרדים	1
לשימור	מסחר ומשרדים	1
קו בנין עילי	דרך מוצעת	3, 2
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	1

3.2 טבלת שטחים

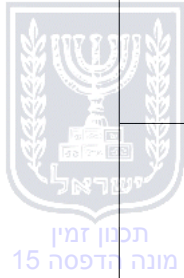
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,011	מגורים 4 מיוחד
100	1,011	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.44	145.97	דרך מוצעת
85.56	865.02	מסחר ומשרדים
100	1,010.99	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
ב	הריסות ופינויים 1. הבניין / חלק הבינוי המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ככל וייעשה שימוש בגדרות, גובה הגדרות לכיוון הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'. מעבר לכך קירות התמך יבנו בדירוג ובמרחקי נטיעה ככל שיידרש.
ב	חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 2. יותר שימוש במעלית רכב ובמכפילי חניה. בתיאום עם אגף תושבייה.
ג	שימור סימון מהתשריט: לשימור הבניין המסומן בתשריט ובנספח הבינוי לשימור הינו מבנה לשימור. 1. לא תותר הריסת המבנה לשימור 2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים. 3. לא תותר פגיעה בקמרונות, בכיפות ובעובי הקירות וכן לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם יחידת מחלקת השימור העירונית לעניין פרטי הבניין ותעוד הבניין.

4.2	מסחר ומשרדים
	<p>5. לא תותר פגיעה בקמרונוות, בכיפות ובעובי הקירות.</p> <p>6. ניקוי חזיתות ושיקומם יהיו בתאום מחלקת השימור בעריית ירושלים</p>
ד	<p>הריסות ופינויים סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>1. הבניין / חלק הבינוי המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המצויינים בטבלה 5 הינם מרביים וכל תוספת קומות מהם תחשב כסטייה ניכרת. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. ג. הוראות השימור המפורטים במסמכי התכנית הינם מחייבים וכל חריגה מהם תחשב סטייה ניכרת.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי בנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. קו בניין עילי הינו עבור שטחי מרפסות שמעל לקומת המסד.</p>
ז	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, יהיה ללא מגבלה כלשהי. 2. ברצועת זיקת הנאה שאינה סמוכה למבנה ההיסטורי אלא פונה ישירות לרחוב אל עומרי, תותר בנייה זיזית במפלס הקומה שמעליה, בתנאי שלא תייצר מגבלה כלשהי לתנועת הולכי הרגל מתחתיה. 3. בנוסף, גובה תקרת המרתף העליונה מתחת למעבר ברצועת זיקת הנאה ייקבע בהתאמה למפלס המדרכה ובאופן שיאפשר הליכה עליה, ללא מדרגה כלשהי ברח' אל עומרי. 4. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (2)	אחוזי בניה כוללים (%) 465	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) 865.02	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	3	4	(3) 17	(2) 60	4023	1947		243	(1) 1833	1	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים		

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

הוראות טבלה 5:

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.
חישוב 240% שטחי בניה מיירביים מעל הקרקע מחושבים מתא שטח 1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 477 מ"ר שטחי מסחר.
- (2) תכסית הבניה בתת הקרקע לא תעלה על 80% משטח תא השטח למסחר ומשרדים..
- (3) גובה רצפת הגג יהיה 17.00 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 761.00. מעל מפלס זה יותר מבנה יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית 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
	יותר לפחות 20%-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.4	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לכריתה
	1. כריתה: יש לפנות לקבלת אישור כריתה מפקיד היערות העירוני כתנאי למתן היתר בנייה. במסגרת היתר הבנייה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - וזאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות 2. העתקה: יש לפנות לקבלת אישור והוראות העתקה העצים אשר סומנו להעתקה מפקיד היערות העירוני, כתנאי למתן היתר בנייה.
6.5	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאחר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי לאכלוס המבנה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בינינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. ג. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית 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 וסמוך 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.



6.7 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>ד. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם רשות לכבאות והצלה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף שפ"ע ומחלקת גננות בדבר טיפול בעצים בוגרים.</p> <p>וכן תיאום נטיעת עצים בוגרים חדשים בתחום התכנית (ובהתאם לסעיף 6.4 לעיל).</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת השימור.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הנושאים התנועתיים בתכנית עם אגף תושי"ה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה.</p>	
6.8 הפקעות לצרכי ציבור	
<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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	איכלוס	1. טיפול ונטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. שימור בהתאם לתיאום עם מחלקת שימור.



7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה

