

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0984773

מבנה 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:

12/06/2022

להפקיד את התכנית

09/05/2023

י"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

מקום התכנית : שכונת צור באהר בירושלים.

שטח התכנית : 1745 מ"ר.

התכנית המאושרת במקום : 2302 א' הקובעת אזור מגורים 5 ודרך.

התכנית מציעה הפרשה לשטח למבנה ציבור, שינוי ליעוד מגורים ותעסוקה עם חזית מסחרית ושימור מבנה היסטורי.

התכנית מציעה שטח מבונה לצרכי ציבור בקומה 2 מפלס +5.00 .

התכנית מציעה בניית 3 קומות לשימושי מסחר ותעסוקה מעל קומות חניה ומחסנים ו 5 קומות מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
מבנה מסחר משרדים ומגורים בשכונת צור באהר, ירושלים		

	מספר התכנית	
101-0984773		

	שטח התכנית	1.2
1.745 דונם		

	סוג התכנית	1.4 סיווג 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	222425
קואורדינאטה Y	627550

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ברח' אלמדינה אל מונארה בסמוך לכניסה הצפונית לשכונת צור באהר.

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	אלמדינה אלמונארה		

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30786	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 17



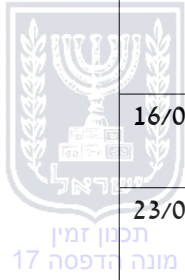
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מתאר 62.	החלפה	מתאר/ 62
23/09/1999		26	4802	תכנית זו מחליפה מחליפה בתחומה את תוכנית 2302 א'	החלפה	2302 / א
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שושי קינן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שושי קינן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 12 01/05/2023	שושי קינן	01/05/2023		1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 13 01/05/2023	מוחמד סבאח	01/05/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		17: 06 29/03/2023	מוסא בנאן גריב	29/03/2023		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	מחמוד ת'אמר			ירושלים	אלמדינה אלמונארה	140			eied42@gm ail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	שושי קינן	32213		ירושלים	הנרד	25	02-6421778		info@keinan architects.co m
מודד	מודד	מוסא בנאן גריב	1551		ירושלים	דרך בית חנינא	116			musa3m@hot mail.com
	יועץ תחבורה	מוחמד סבאח	20240898		טורעאן	אבן סינא	1			m.m.sabbach 11@gmail.co m

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 מבנה מגורים מסחר ותעסוקה, הפרשה לצרכי ציבור ושימור מבנה היסטורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

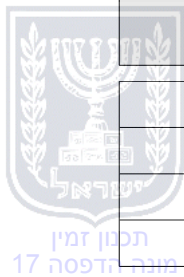
1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לשטח למגורים ותעסוקה עם חזית מסחרית ולשטח למבנה ציבור.
2. קביעת הוראות בינוי למבנה.
3. קביעת הוראות בינוי למבנה ציבורי.
4. קביעת קווי בניין מירביים.
5. קביעת שטחי בניה מירביים.
6. קביעת מסי יח"ד מירביים.
7. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
8. קביעת הוראות בגין בניין לשימור.
9. קביעת הוראות בגין שטח מבונה לצרכי ציבור.
10. קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים.
11. קביעת הוראות הריסה.
12. קביעת תנאים להליך הבניה.
13. קביעת הוראות הפקעה.
14. קביעת שלביות לביצוע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

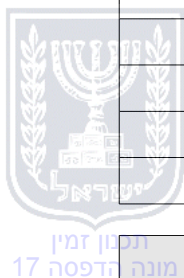


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

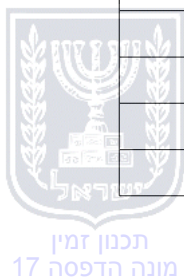
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	3
דרך מאושרת	5, 4
מגורים ותעסוקה	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ותעסוקה	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
חזית מסחרית	מגורים ותעסוקה	1
להריסה	דרך מאושרת	4
מבנה לשימור	מגורים ותעסוקה	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ותעסוקה	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	137	7.85
מגורים 5 מיוחד	1,608	92.15
סה"כ	1,745	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	135	7.74
מבנים ומוסדות ציבור	511.69	29.35
מגורים ותעסוקה	1,096.77	62.91
סה"כ	1,743.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך, תרבות רווחה ופנאי
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית מבנה מעל קומות חניה.
ב	חניה 1. החניה תהא ע"פ תקן התקף לעת מתן היתר בניה. 2. ניתן להתקין מעלית חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. 3. במידה וידרשו קומות חניה נוספות תת קרקעיות, תוספת השטח התת קרקעי לא תחשב במניין הקומות וזכויות הבניה.
ג	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2. מספר הקומות העיליות כמצוין בנספח מס' 1 הינו מירבי וכל תוספת קומות תחשב כסטייה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	קווי בנין 1. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א	א. תותר אפשרות מעבר תשתיות עירוניות ולמערכת ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
ב	הריסות ופינויים סימון מהתשריט : להריסה 1. הגדרות המסומנות בתשריט בצהוב מיועדות להריסה. 2. הריסת הגדרות תבוצע כתנאי בהליך הרישוי.

4.3	מגורים ותעסוקה
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מסחר בקומות הקרקע בזיקה אל הרחוב. 3. תעסוקה ומסחר בקומות 1 ו-2. 4. השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום ומסומן בסמל מבנה לצרכי ציבור הינו שטח מבונה לצרכי ציבור עבור שימושי תרבות קהילה רווחה ופנאי.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהא ע"פ תקן התקף לעת מתן היתר בניה. 2. ניתן להתקין מעלית חניה. 3. במידה ותדרש קומת חניה נוספת תת קרקעית, תוספת השטח התת קרקעי לא תחשב במנין הקומות וזכויות הבניה.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>הבניין המסומן בתשריט בסימון של שימור הוא בניין לשימור וחלים עליו ההוראות הבאות: א. לא תותר הריסתו. ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט שיחזור, השלמה, חיזוק המבנה. ותוספות בניה כמפורט להלן ת ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי. ג. תוספות בניה לבניין לשימור יעשו בתאום מלא ובאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים. ד. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור ופרטי חזית שימור מחייבים. ה. אישור החזיתות, חומרי גמר, פתחים, מרפסות, מעקות וכד' של המבנה לשימור יעשה בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים. ו. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא ומאושר ע"י מחלקת השימור.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הם בהתאם למפורט בתשריט 2. קו בניין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>



4.3	מגורים ותעסוקה
	2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>א. השטח המסומן בנספח הבינוי במפלס +5.00 בצבע חום הינו שטח מבונה לצרכי ציבור.</p> <p>ב. שטח זה מיועד להפקעה וחלות עליו הוראות סעיף 6.2 (הפקעות לצרכי ציבור)</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. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(2)	(2)	(2)	5	8	(1) 29.35		523	4626	2625		107	1894	884	1	מסחר ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
240	(2)	(2)	(2)	5	8	(1) 29.35	20	520	4597	1750		481	2126	884	1	מגורים	מגורים ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	5	8	(1) 29.35		12	103			14	89	884	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
12	(2)	(2)	(2)		2	10	1	111	237				225	213	2	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	(4) 2	6	(3) 18		225	1150	260	200	90	600	512	3	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

בתא שטח 1 תותר בניה עד 450% מכלל השטחים שביעוד מגורים ותעסוקה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה רצפת הגג לא יעלה על 29.35 מעל מפלס ה 000 שהוא 685.5. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני בלבד..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) גובה רצפת הגג לא יעלה על 18 מ' מעל מפלס ה 000 שהוא 695.0. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני בלבד..
- (4) בכפוף לסעיפים ב.4.1.2 ה.4.1.2 לעיל.

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור הוועדה המקומית.
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	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 קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.4	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
6.5	תנאים בהליך הרישוי	<ol style="list-style-type: none"> 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, חזיתות, פרטי גמר, מתקנים טכניים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. בתאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור אגף תושבייה לפתרון החניה, לרבות הגישה אליה. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר עצים לאישור אגף שפ"ע, וכן תיאום עם האגף בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית ובנוגע לנטיעת עצים בוגרים חדשים. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת תברואה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מחלקת שימור. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מחלקת איכות הסביבה.
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38	היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת.י. 413.
6.7	שמירה על עצים בוגרים	<ol style="list-style-type: none"> 1. בהליך האישור וחלק מהתאום עם אגף שפ"ע תבוצע התייעצות עם פקיד היערות בנוגע לאופן הטיפול בעצים הבוגרים, לשימור, להעתיקה או לכריתה. 2. עץ המיועד לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 3. העתיקה או כריתה - ברשיון פקיד היערות העירוני, כאמור. 4. לא תתאפשר כריתת העץ הבוגר הקיים בתחום הדרך אלא לאחר קבלת חו"ד מפקיד היערות כי לא ניתן לשמר או להעתיקו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תא שטח אחד : היתר בניה עבור 3 קומות מסד.	בניית 3 קומות המסד בהינף אחד.
2	תא שטח 1 : תעודת גמר ל-3 קומות המסד	1. נטיעה וטיפול בעצים בוגרים בהתאם לתאום עם אגף שפע. 2. שימור הבניין ההיסטורי בתא שטח מס 2 בתאום עם מחלקת השימור. 3. השלמת הליך רישום השטח המבונה ומסירתו לידי עיריית ירושלים.
3	תא שטח 1 : היתר בניה עבור 5 קומות עליונות	בניית 5 קומות עליונות בהינף אחד.
4	תא שטח 1 : תעודת גמר עבור 5 קומות עליונות	שיקום מדרכות, תשתיות וצימחיה בהתאם להנחיות אגף שפע ולשביעות רצונו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17