

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1190263

הגדלת זכויות ותוספת קומות למוסד ולמסחר ברחוב יחזקאל 31



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 :

19/01/2025

לאשר את התוכנית

21/01/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005287028/310>

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
המגרש ממוקם בשכונת הבוכרים ירושלים בגוש 30085 חלקה 27.  
במגרש חלה תכנית 3276 .  
המגרש מוגדר כאזור מסחרי מיוחד.

פרטים לגבי הבניה הקיימת בחלקה :  
קיים בחלקה מבנה היסטורי המתועד מ-1917  
המבנה צר וארוך לאורך רחוב יחזקאל מפינת רחובות הבוכרים ועד פינת אודניהו הכהן.  
המבנה משמש בחלקו למסחר לחזית רחוב יחזקאל ומוסד מרחובות הבוכרים .  
המבנה בפינת רח' רחובות הבוכרים קומה אחת, עם שיפוע הרחוב נוספה קומת מרתף ובפינת  
רחוב אדוניהו הכהן קיים 2 קומות.  
במשך השנים התווספו בחצר הבית מבנים והרחבות מאוחרות .  
לא אותר תיק היתר בניה למבנה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

הגדלת זכויות ותוספת קומות למוסד ולמסחר ברחוב  
יחזקאל 31

מספר התכנית 101-1190263

1.2 שטח התכנית 1.726 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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

220925 קואורדינאטה X

633225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב יחזקאל 31 פינת רחובות הבוכרים.

### 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	יחזקאל	31	

שכונה שכונת הבוכרים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30085	מוסדר	חלק	27	

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מק/5022/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000
101-0178129	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.	7908	10582		09/08/2018
3276	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3276.	3753	2298		25/03/1990
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/5166. הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה למעט מספר קומות	15: 20 28/07/2024	נועם דוד ואקנין	30/06/2024	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח תנועה	11: 08 06/09/2023	אנס עבדין	06/09/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מאושר	14: 51 10/09/2023	ראובן אלסטר	08/02/2023	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	דוא"ל
	פרטי			תלמוד תורה יעבץ	ירושלים	יחזקאל	31		a025822238@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה		02-6255520	shapiroarc@gmail.com
מוסמך מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים		02-6522294	meimad@meimad-sur.co.il
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	נועם דוד ואקנין	24887321		ירושלים	משעול עוזרד		054-7949452	noam880@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אנס עבדין	48993389		ירושלים	כנפי נשרים			eveig609409@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מונח	הגדרת מונח
הדרך המוצעת ורצועת המתע"ן	הינן על פי הגדרות הדרך שבתכנית 101-0178129

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**

הגדלת זכויות ותוספת קומות למסחר ומוסדות ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי מאזור מסחר מיוחד לאזור מסחר, תחבורה, מבנים, ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות בגין בניין לשימור.
3. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
3. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
4. הגדלת שטחי הבניה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



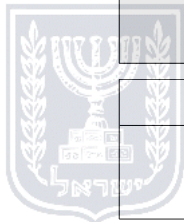
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה לשימור	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	1,727	100
סה"כ	1,727	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	1,727.49	100
סה"כ	1,727.49	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מסחר, בית מדרש, בית ספר וחללי לימוד, פנימייה, חדרי אוכל, ספרייה, משרדים, תחבורה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל
ב	<b>דרכים</b> 1. היעוד "תחבורה" הקבוע בתכנית זו יחול על שטח התכנית, אך ורק ביחס לקבוע בתכנית מאושרת מס' 101-0178129 (תכנית הקו הכחול של הרכבת הקלה) ולהגבלות הקבועות בה, ולא מעבר לאמור. 2. לא תותר שום כניסה ויציאה וכל גישה כלשהי אל רכבת הקלה שבתת הקרקע הקבוע בתכנית מס' 101-0178123, הגבלות האמורות בסעיף זה, הינם מחייבים וכל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת. 3. הפקעת הדרך המוצעת תירשם עבור עיריית ירושלים על פי הוראות תכנית הקו הכחול של הרכבת הקלה. 4. יש לוודא שאין חדירה לתחום תכניות הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור מראש ובכתב של צתא"ל. יש לתאם העבודות מראש ולפעול בהתאם להנחיות ובהתחשב בלוחות הזמנים של פרויקט הרק"ל. 5. תנאי להגשת היתרים מכוחה של התכנית יהיה אישור תכנית אב לתחבורה. לא תותר כל עבודה בממשק עם תחנות הרק"ל ומתקניה אלא לאחר אישור מראש ובכתב של צתא"ל. 6. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות הרק"ל וכן שינויים בהם או שינויים היכולים להשפיע עליהם, אלא באישור מראש ובכתב של צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היוזם. 7. מגיש התכנית אחראי למניעת פגיעה או השפעה של עומסי המבנה שבהקמה על ידו, במנהרה ובתחנת הרק"ל. בשלב הגשת היתר הבניה יש צורך בקבלת אישור מראש ובכתב של צתא"ל להיתר, שינתן לאחר בחינה של עומסי המבנה החדש ושיטת הקמתו למניעת פגיעה בעבודות הרק"ל, במנהרה ובתחנת הרק"ל. 8. המבנה מתוכנן ישירות מעל מנהרה ותחנת הקו הכחול של הרכבת הקלה בשלב התכנון הנוכחי לא התקבלה שיטת הביסוס של המבנה. בכל מקרה, מגבלות התכנון הן כלהלן: א. עומק חפירה מירבי, לרבות יסודות וביסוס לא יעלה על 8 מ'. ב. יסודות רדודים בתוך העומק הזה (עד 8 מ'). ג. מס' קומות מירבי של מבנה עד 10 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מרתף, או עומס כולל שווה ערך של KPA180. ד. ביצוע סקר קרקע לחקירת קארסט מתחת לעומק החפירה המירבי (בתוך ה-ZOI). ה. תנאים אלה חלים בהנחה שביצוע המבנה יחל לאחר שיסתיים שלב הקמת המנהרה והתחנה באזור זה. ככל ותנאי זה לא מתקיים, יש לבצע ניתוח מיוחד בהתאם להוראות שימסרו מתכנית אב לתחבורה והעבודות יבוצעו לאחר תיאום ואישור צוות תוכנית אב לתחבורה. 9. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר, אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

	וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים על חשבוננו.
ג	<p><b>חשמל</b></p> <p>לא תותר הקמה של חדרי השנאים במבנה נפרד אלא כחדרים משולבים בבנין. מיקומם המדויק של חדרים אלה יקבע בשלב היתר בניה.</p> <p>שטחי חדרי השנאים, אם ידרשו, יתווספו על השטחים המצויינים בטבלה 5.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. בשטח הגג הפנוי תותר מרפסת גג לשימוש.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.</p> <p>2. בנספח הבינוי מופיע פתרון חניה למבנה לעת הגשת היתר הבניה יוחלט האם ישמש כחניה או שטח עיקרי .</p>
ו	<p><b>שימור</b></p> <p>1. לא תותר הריסה של המבנה לשימור המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד.</p> <p>2. הבניה תעשה בליווי אדריכל שימור עם נסיון מוכח.</p> <p>3. תוספת הבניה תעשה מתוך מגמה לשמור על אופי וסגנונו של הבניין. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הבניין הראשי לעניין סוג האבן, גוון, עיבוד, סידור האבנים, פרטי כיחול.</p> <p>4. בקומות 6,7 חיפוי הבניין יהיה מחומרים קלים כמופיע בנספח הבינוי או מאבן .</p> <p>5. ייקבעו הוראות בגין פירוק תוספות בניה מאוחרות בצמידות לחזיתות המיועדות לשימור הרחבות בנייה וכן הסדרת מפגעים מערכות מעבים וכיצ"ב.</p> <p>6. תוספות הבניה המאוחרות אשר אינן תואמות אופי הבניין יפורקו .</p> <p>7. יש לפתח את החצר הפנימית לרבות ריצוף ונטיעות חדשות.</p> <p>8. שילוט ע"ג חזיתות לשימור בפרט שילוט מסחרי לאורך רחוב יחזקאל טוען אישור מחלקת שימור.</p> <p>9. לא תותר התקנת מערכות טכניות/תשתיות ע"ג חזיתות לשימור.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב</p> <p>2. הוראות השימור מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין המרביים לבינוי יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>2. קווי הבניין המסומנים בקו נקודתיים בצבע אדום עבור מרפסות מעל דרך בעומק שלא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ט	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. המסחר יתוכנן במפלסים 0.00, -3.00, החזיתות המשיקות עם מפלס הרחוב ישמש כחזית מסחרית כמופיע בנספח הבינוי.</p>



**תנאים בהליך הרישוי**

1. תיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.
2. תיאום עם תכנית אב לתחבורה.
3. השלמת חוות דעת מחלקת תברואה, שפי"ע, כבאות, איכות סביבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסוק- לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת	מעל					
								לכניסה הקובעת עיקרי	הכניסה הקובעת עיקרי					
450	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	2	8	(1) 28.55	3420	11110	1727	יחזקאל 31	1	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תחבורה 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מפלס אבסולוטי +815.55 מעבר לזה תותר מבנה יציאה לגג ומעקה תיקני.

(2) כמפורט בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

ע"פ 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

### חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
2. לא יותר חיזוק חיצוני על גבי חזיתות המיועדות לשימור.

6.3

### הנחיות מיוחדות

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה המוצעת	תבנה בהינף אחד
2	תנאי להיתר בניה	אישור מחלקת השימור של העירייה

### 7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית הינו כ 15- שנה מיום אישורה.

