

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0615781

שטראוס 16-18, תוספת מגורים לבינוי קיים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
27/05/2018

להפקיד את התכנית
07/05/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

כחלק ממגמת הציפוף באזור המע"ר ולאורך תוואי הרקלי"ה(הקו הכחול-בתת הקרקע), התכנית מציעה תוספת ובינוי חדש במבנים קיימים ברחוב שטראוס 16-18.

התכנית מציעה לשמר את חזית המבנה הקיים ברחוב שטראוס 16. התכנית מציעה תוספת בניה בחזית האחורית להרחבות יח"ד קיימות לדירות חדשות וכן לבניית ממי"דים מעלית ומרפסות.

התכנית מציעה תוספת קומות על גבי מבנים קיימים בשטראוס 16-18. התכנית מציעה תוספת של כ 14 יח"ד חדשות.

התכנית משנה יעוד קרקע מאיזור מסחרי לייעוד של מגורים ומסחר בתא שטח מס' 1. התכנית משנה יעוד קרקע מאיזור מסחרי לייעוד של מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח מס' 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שטראוס 16-18, תוספת מגורים לבינוי קיים

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0615781

שטח התכנית 1.2 1.599 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
220855	קואורדינאטה X	
632514	קואורדינאטה Y	
שטראוס 16-18		1.5.2 תיאור מקום

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	שטראוס	16	

מרכז העיר, ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30065	מוסדר	חלק	87	91, 97, 105

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2018	10582	7908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0178129
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687		החלפה	62



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				מנדי רוזנפלד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מנדי רוזנפלד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	24/01/2019	מנדי רוזנפלד	15: 18 28/02/2019	מחייב לעניין גובה וקווי בניין	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250		19/03/2018	אדיר אלוס	16: 32 28/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/09/2018	מנדי רוזנפלד	16: 09 04/10/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297860	02-6296714	
	פרטי	ניר אברהמי			ירושלים	(2)		02-6781117	02-6781117	
	פרטי	רפאל גולדברג			ירושלים	(2)	2	050-5295030		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) כתובת: ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניר אברהמי			ירושלים	(1)		02-6781117	02-6781117	
פרטי	רפאל גולדברג			ירושלים	(1)	2	050-5295030		

(1) כתובת: ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297860	02-6296714	
בעלים		ניר אברהמי			ירושלים	(2)		02-6781117	02-6781117	
בעלים		רפאל גולדברג			ירושלים	(2)	2	050-5295030		

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) כתובת: ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מנדי רוזנפלד		רוזנפלד אדריכלים	ירושלים	יפו	34	02-5666649		Office@Rose nfeldArens.c om
	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב הנדסה אזרחית וגיאודטית	ירושלים	(2)	9	02-6973012		m_ely@beze qint.net

(1) כתובת: ת.ד. 309.

(2) כתובת: הרכבים 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 קומות למגורים על גבי מבנים קיימים ברח' שטראוס 16-18.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממסחרי למגורים ומסחר בתא שטח מס 1.
2. שינוי ייעוד ממסחרי למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח מס' 3.
3. תוספת קומות.
6. תוספת יח"ד.
7. קביעת קווי בניין חדשים.
8. קביעת הוראות שימור.
9. קביעת רצועת זיקת הנאה לטובת הולכי רגל בדופן המגרש הצפונית.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים קיימים.
11. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	3
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
להריסה	מגורים ומסחר	1
לשימור	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	41.57	2.60
מסחר	1,558	97.40
סה"כ	1,599.57	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	41.57	2.60
מבנים ומוסדות ציבור	860.17	53.78
מגורים ומסחר	697.83	43.63
סה"כ	1,599.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. מסחר, משרדים, תעסוקה, מרפאה וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. יותר שימוש בחומרים נוספים לטובת עיצוב המבנה כגון זכוכית, פלדה, עץ וכדומה.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. מפלסי ה-0.00, מפלסי הפיתוח הגובלים בו ומפלסי הגגות יהיו כמצויין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5. 2. תותר בניית 3 קומות מגורים חדשות על גבי מבנה מס' 4 (שטראוס 16). 3. תותר בניית קומה טכנית בין מבנה מס' 4 לבין תוספת קומות המגורים החדשות. גובה קומה זו יקבע בהתאמה לגובה הקומה המקבילה במבנה 1 (שטראוס 18). 4. תותר תוספת בינוי בצמוד לחזית המזרחית של מבנה 4 לצורך הרחבת יח"ד חדשות, דירות חדשות, מעלית ממ"דים בדירות החדשות ומרפסות. 5. תותר בניית קומה כפולה למגורים על גבי מבנה מס' 1. 6. תותר בניית מרפסות זיזיות מעבר לקו הבניין עילי ע"פ קו בניין עילי למרפסות המופיע בתשריט. 7. לא יותר כל בינוי חדש בשטח שבין קומת הקרקע של מבנה מס' 1 (קומה היסטורית) בדופן הפונה לרח' אביגדורי לבין קו הבניין בתשריט.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט: להריסה 1. המבנה / הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי 1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו שטח המיועד למעבר ציבורי להולכי רגל. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח זה. 2. השטח יפותח ברצף למדרכה הסמוכה ללא חייץ.
ה	חיזוק מבנים, תמא/ 38 א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

4.1	מגורים ומסחר
	<p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>1. לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>2. החזית המסחרית המסומנת הינה מחייבת כלפי הרחוב.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בית ספר</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>1. המבנה / הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו שטח המיועד למעבר ציבורי להולכי רגל. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח זה.</p> <p>2. השטח יפותח ברצף למדרכה הסמוכה ללא חייץ.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט : קו בנין עילי</p> <p>1. תותר בניית מרפסות זיזיות מעל זכות הדרך לפי קו בנין עילי בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
								סה"כ שטחי בניה					עיקרי	
216 (4)	(3)	(3)	(3)	(3)	6	24.75 (2)	14 (1)	2561	371	2190	690	1	מגורים	מגורים ומסחר
	(3)	(3)	(3)	(3)				329	30	299	690	1	מסחר	מגורים ומסחר
	(3)	(3)	(3)	(3)				620	50	570	868	3	מבנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל תוספת, הערה: תוספת של כ 14 יח"ד מיתוך 4 יח"ד גדולות והיתר עד 45 מ"ר..
- (2) מעל גובה זה תותר בניית ח. יציאה לגג, מעלית, חדר טכני ומעקה.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) תותר תוספת שטחים למרפסות לפי 12 מ"ר לכל יחידת דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין
	1. קו בניין לבינוי. 2. קו בניין עילי למרפסות.
6.2	חניה
	לא מתוכננת חניה לפרויקט.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. פחי האשפה ומסתורם המשמשים את תאי שטח מס' 1 ו 3 ימוקמו בתחום תא שטח מס' 3.
6.4	שימור סימון בתשריט : לשימור
	1. תנאי למתן טופס 4 בתא שטח מס' 1 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור בתא זה. 2. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור. 3. לא תותר הריסה/ פרוק/ פרוק ובניה מחדש של חלקי המבנה המוגדרים לשימור. 4. מיקום דודי שמש מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לתחזוקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות. 5. כל עבודה שתאושר בחזית לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר. 6. מתן היתר בניה מותנה באישור תיקי תיעוד מלאים ע"י מהנדס העיר. 7. מתן היתר בניה מותנה בפרוק תוספות בניה מאוחרות. 8. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור כולל פרטים מקוריים. - שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. 9. תנאי לאכלוס המבנה, שימור בפועל של החזית לשימור בהתאם לתנאי ההיתר ועל -בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.
6.5	ניהול מי נגר
	1. ייותרו לפחות 15% 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). יותרו פתרונות לחלחול טכני כחלופה לחלחול טבעי.
6.6	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה
	1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
6.7	סטיה ניכרת
	1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, כל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.7	סטיה ניכרת
	<p>2. הביצוע יהיה בהינף אחד לכל מבנה. הוראה זו הינה מחייבת וסטיה ממנה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה מספר 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תאום 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשרות (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל התקנים והאביזרים הקיימים, בכרוכים בהם, למקום אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ב) לתקנון התכנון.</p> <p>4. ינטעו עצים בוגרים כתנאי להיתר בניה.</p> <p>5. תותר הוצאת היתר בניה לכל בניין בנפרד.</p>

6.9	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.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הביצוע יהיה בהינף אחד לכל מבנה או למסי מבנים יחד.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מאישור התכנית.