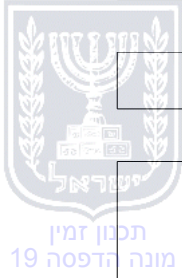


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0780502

תוספת קומות ויח"ד ברח' יואל משה סלומון 17. מרכז העיר.



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 :

23/05/2021

להפקיד את התכנית

22/12/2021

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

מדובר בבניין על חלקה 38 בגוש 30035 רח' יואל סלומון 17, במרכז העיר, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 2422, וייעוד החלקה הוא אזור מסחרי מיוחד. המבנה מיועד לשימור, בבניין קיימות היום 2 קומות מעל מפלס הכניסה, שה"כ 3 יח"ד וכן חנויות. התוכנית מציעה תוספת קומות ויח"ד חדשות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ויח"ד ברח' יואל משה סלומון 17. מרכז העיר.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0780502

0.299 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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
קואורדינאטה X	220931
קואורדינאטה Y	632007

1.5.2 תיאור מקום

רח' יואל משה סלומון מקביל למעלות נחלת שבעה

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	סלומון יואל משה	17	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30035	לא מוסדר	חלק	38	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2422	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2422 בתחומה.	3555	2049	03/05/1988
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
5022 / א / מק	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק / 5022 / א. הוראות תכנית מק / 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לנושאי השימור	13: 38 02/12/2021	אוריה שוהט	02/12/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		11: 29 17/12/2019	גבארה תאופיק	23/12/2019	1	1: 250	מנחה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	מקסים דדון			ירושלים	סלומון יואל משה	17	073-7419330		345bait@g mail.com
	פרטי	ענת דדון			ירושלים	סלומון יואל משה	17	073-7419330		345bait@g mail.com
	פרטי	נירי ידידה טל ונדר			ירושלים	סלומון יואל משה	17	073-7419330		345bait@g mail.com
	פרטי	עדנה ישעיה			ירושלים	סלומון יואל משה	17	073-7419330		345bait@g mail.com
	פרטי	רונית ליברמן ונדר			ירושלים	סלומון יואל משה	17	073-7419330		345bait@g mail.com
	פרטי	איתן מזרחי			ירושלים	סלומון יואל משה	17	073-7419330		
	פרטי	שולמית מזרחי			ירושלים	סלומון יואל משה	17	073-7419330		345bait@g mail.com
	פרטי	רויטל רונן			ירושלים	סלומון יואל משה	17	073-7419330		345bait@g mail.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
	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		345bait@gmail.com
	מודד	גבארה תאופיק	991		ירושלים	דרך בית חנינא	97	02-5838502		



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 ויח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מסחרי מיוחד למגורים ומסחר.

2.2.2 קביעת הוראות לשימור

2.2.3 קביעת בינוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לשם תוספת 4 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי

2.2.4 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.5 תוספת 4 יח"ד, סה"כ 7 יח"ד.

2.2.6 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1

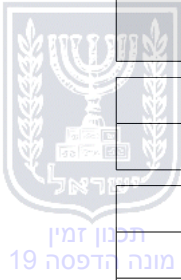
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	299	100
סה"כ	299	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	298.95	100
סה"כ	298.95	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב	הוראות בניוי
	1. תותר תוספת יח"ד מתחת לקירות המבנה הקיים לצורך תוספת 4 יח"ד כמסומן במסמכי התכנית. 2. בקומת הקרקע - מפלס הרחוב - לא תותר הסבת שטחי החנויות למגורים.
ג	סטיה ניכרת
	א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. ב. הוראות השימור המפורטות להלן ובכלל זה הוראות בדבר שימור החזיתות ושימור פרטי בניה המקוריים - למעט שינויים הנדרשים לצורך תחזוקת המבנה, ומס' יח"ד הן מחייבות וסטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. ב. אין להצמיד תשתיות ע"ג חזיתות לשימור. ג. גג הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות ושקעים. ד. יותרו אך ורק פתחים במישור הגג. ה. לא תותר מרפסת שקועה ממישור הגג ולא חלונות שבולטים ממישור הגג (קוקיות). ו. לא יותר בגג גמלון או קיר אנכי בקצה מבנה או בין גגות של שני מבנים - תמיד דרוש גג משופע. ז. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס תואמי רעפים מקוריים. אופיים וכיוונים לפי נספחי הבניוי. ח. יוצגו פרטי מזחלות. ט. יוגש פתרון מפורט לקולטי שמש, דודי שמש, מתקני מיזוג וכו'.

4.1	מגורים ומסחר
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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 קווי 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) 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2 (1)	2	7	91.36	305	914	108	224	150	432	299	1	מגורים ומסחר	

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) קומות חלקיות בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	שימור
<p>א. הבנין המסומן בתשריט הוא בנין המיועד לשימור וכי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים וכן יחולו עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור. 2. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו. 3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 4. אישור תיק תיעוד מלא ותיאום מחלקת תכנון שימור. <p>ב. תוואי קומת המרתף ייקבע ע"י מהנדס השימור בהתאם לתוכנית להבטחת החזקת המבנה / קירות לשימור.</p> <p>טיפול במבנה קיים המוגדר לשימור:</p> <p>הנחיות לביצוע עבודות שימור, שיחזור ו/או שיקום למבנה ו/או לחלקים ממנו ו/או לאלמנטים מקוריים קיימים יידרשו הוצאת אישור להתחלת עבודה ממחלקת שימור, בהצגת דוחות ותוכניות לביצוע שיוכנו על ידי בעל מקצוע מומחה ולו הוכחת נסיון בתחום שימור - מהנדס, אדריכל, משמר אבן, משמר ברזל ועץ והכל על פי ממצאי דוחות לפני התחלת עבודות.</p>	

6.2	חיזוק מבנים, תמא / 38
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	

6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>אישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים בדבר ביצוע הנחיות השימור באתר.</p>	

6.4	תנאים בהליך הרישוי
<p>תנאים למתן היתר בניה</p>	

6.5	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת קומות	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2	מימוש התכנית
<p>זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-15 שנה מיום אישורה.</p>	