

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	
תוכנית מס' 10816 א	לש"ה התכנון הבחוזית
הרחבת דיור בעיר העתיקה, ירושלים	27 10 2013
מחוז ירושלים	
מרחב תכנון מקומי ירושלים	
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית	

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום <u>20.10.13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>א. ג. ג.</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p style="text-align: right;">תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית: העיר העתיקה.

שטח התכנית: כ-130 מטר.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בקביעת זכויות בניה לתוספת בינוי לבית מגורים קיים.

התכנית נמצאת בעיר העתיקה באזור מגורים ואזור לשיקום ושימור על פי תכנית עמ"9.

התכנית המוצעת היא בהתאם לקיים בשטח, וכוללת הריסת קומה עליונה ושיפוץ חזית.

בשטח קיים מבנה מגורים אחד בן 3 קומות הכולל 1 יח"ד .

המבנה בנוי בעבירת בניה.

קיימת תביעה משפטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבת דיור בעיר עתיקה, ירושלים
		מספר התוכנית	10816
	1.2 שטח התוכנית		125 מ"ר.
	1.3 מהדורות		
		שלב	• תוקף
		מספר מהדורה בשלב	02
		תאריך עדכון המהדורה	14/10/13
	1.4 סיווג התוכנית		
יפורסם ברשומות		סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	ל.ר.
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222/350
קואורדינטה Y 632/050

1.5.2 תיאור מקום בתחום העיר העתיקה, הרובע המוסלמי.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית אל סעדיה, העיר העתיקה 1. ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
ל"ר	• לא מוסדר	ל"ר		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/59	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר ירושלים.	• ביטול	תכנית מתאר ירושלים 62
31/3/1977	2308	תכנית זו משנה את תוכנית מס' <u>עמ-9</u> בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההורות שנקבעו בתכנית מס' <u>עמ-9</u> ממשיכות לחול.	שינוי	עמ/9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/03/09	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/03/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	10/03/09	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית	נספח בינוי נספח מס' 1.
	ו.מחוזית	דודסון שמואל	17/06/12	1	ל"ר	1:200	מסמך נלווה	נספח עיר הסטורית נספח מס' 2.

כל מסמכי התוכנית 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.

- נספח הבינוי הנו מנחה למעט ההוראות הנוגעות למספר יחידות דיור, קווי הבניין, גובה הבניין, מספר הקומות ושימור מסד האבן הקיים שהנן מחייבות.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
לי"ר	האשם סלאימה	028321909	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיר עתיקה ירושלים ת.ד 17401		0544879080			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	האשם סלאימה	028321909	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיר עתיקה ירושלים ת.ד 17401		0544879080		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	028321909	לי"ר	לי"ר	עיר עתיקה ירושלים ת.ד 17401		0544879080		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל דודסון	55630578	66610			ת.ד 53446 מיקוד 91533	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
• מודד	מודד מוסמך		1168			בית חנינה ירושלים	02-6567605		02-6567604	Musa3@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבת דיור בבניין מגורים בעיר העתיקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור שיקום ושימור לאזור מגורים ב'.
- קביעת מספר יחידות הדיור ל-1 יח"ד.
- קביעת שטחי הבניה המרביים ל-142 מ"ר, מתוכם 130 שטחים עיקריים ו-12 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת הוראות בנייה ופיתוח.
- קביעת הוראות להריסת קומה וגדר (בהתאם לתשריט ולניספח הבינוי).
- קביעת הוראות לשינויים בחזיתות המבנה.
- קביעת גובה הבינוי ל-2 קומות.
- קביעת הוראות לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.125
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר קיים ואינו מהווה אמירה סטטוטורית.	130		+105	25	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	001

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
הוראות		4.1.2
א. הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.	א. עיצוב אדריכלי	א.
ב. ישומר מסד הבניין מתוך מגמה לשמר חלקים מהותיים מתוך הבניין המקורי ומהאלמנטים האדריכליים המקוריים הקיימים בבניין. כמסומן בנספח הבינוי.		
ג. ניתן יהא להרוס את חלקי מבנה שאינם מיועדים לשימור כמצוין לעיל ולבנות במקומם בניה חדשה בהתאם להוראות הבינוי והפיתוח שניקבעו בנספח התכנית.		
ד. לא תותר הקמת פרגולה בחזית המיועדת לשימור.		
א. לא יותרו קולטי שמש על הגות.	ב. קולטי שמש על הגג	ב.
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	ג. פסולת בנין	ג.
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. מהנדס העיר יגיש את התיחסותו לגודל הפתחים, לצורתם, לעיבוד האבן סביב הפתחים, לאופי החיפוי, לסוג האבן, לסיטוט, לגוון הכיחול ולפרטי המסגרות החיצוניים.	ד. תנאים להיתר בניה/ חפירה	ד.
ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.		
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 (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאבזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.		
ד. צירוף הפרטים וההנחיות המציגים את התיקונים הנדרשים בחזיתות המבנה.		
ה. התייעצות עם רשות העתיקות.		
ו. תיאום וליווי התכנית ע"י יועץ שימור.		
ז. תנאי לאישור התכנית יהא הריסת הקומה השלישית הקיימת בהתאם לנספח הבינוי.		
א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ: 1390 עמ" 2159 מיום: 31/08/1967; הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.	ה. רשות העתיקות	ה.
ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.		
ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח); חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.		
ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.		
ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או		

		המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ו.	היטל השבחה	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ז.	חניה	א. לא תותר גישה לרכב למגרש.
ח.	סטיה ניכרת	א. גובה הבניה המרבי 758.31+, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). ב. תותר יחידת דיור אחת בשטח התכנית וכל הגדלה של מס' יחידות הדיור תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. הכיפה, הפתחים במבנה ומסד האבן הנם מרכיבים מחייבים בעיצוב חזיתות הבינוי כמפורט בנספח הבינוי. ה. ההוראות לעניין ביניינים לשימור שניקבעו בתכנית זו הינם הוראות אדריכליות מחייבות וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ט.	בנין, גדרות להריסה	הקומה השלישית והגדרות המסומנים בתשריט ובנספחים בצבע צהוב יהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי לקבלת היתר בניה.
י.	חלחול מי נגר	ייותרו לפחות 20% 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).
יא.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	א. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים, על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה ב. 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: ג. 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. ד. 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).
יב.	גדרות/ קירות	א. הגדר החדשה תבנה מאבן, באופי הגדרות הקיימות, בתאום עם מהנדס העיר או מי מתאמו לגבי אבני פינה, הסיתות, ואבן הקודקוד (קופינג)

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה * (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	כמסומן בתשריט			0	2	8.81	2.4	1	60	114	142	-	-	12	130	125	001	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

* גובה הבניין האבסולוטי הינו 758.31 והנו מחייב.

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

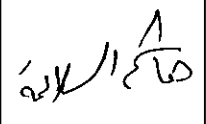
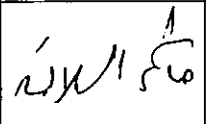

7.1 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			028321909	האשם סלאימה	מגיש התוכנית
			028321909	האשם סלאימה	בעלי עניין בקרקע
			055630578	שמואל דודסון	עורך התכנית