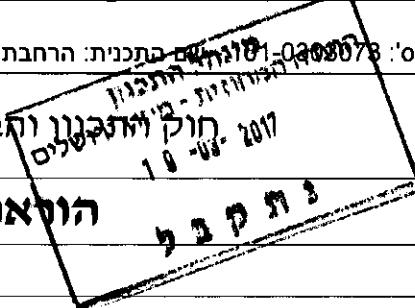


15134

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0303073

הרחבת יחידות דיור קיימות ברח' שמעון מס' 8, בשכ' בקעה, ירושלים.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוועדה
 ביום 5.12.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

1. תחום התכנית ממוקם בשכונת בקעה ברחוב שמעון 8.
2. בתחום התכנית קיים בנין היסטורי בן 2 קומות שבמהלך השנים הפך לבנין בן 4 קומות וקומת מרתף.
3. על פי היתר בניה 041435 (משנת 2005) נוספו לבנין ההיסטורי קומת מרתף, תוספת בקומת קרקע 2 קומות חדשות, ומעלית חיצונית.
4. על פי תכנית 13489 (משנת 2012) ובעקבותיה על פי היתר בניה 041535.1 נוספו לבנין שטחים בקומת המרתף, ובקומות א, ב. תכנית 13489 הגדירה את הבנין כבנין לשימור.
5. תכנית 101-0303073 זו מציעה:
 - א. הכשרת חללים קיימים בקומת המרתף לשטחים עיקריים.
 - ב. הפיכת שטחי שרות במרתף לשטחים עיקריים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת יחידות דיור קיימות ברח' שמעון מס' 8, בשכ' בקעה, ירושלים.

מספר התכנית 101-0303073

1.2 שטח התכנית 0.666 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג 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 220990

קואורדינאטה Y 629500

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכ' בקעה, רח' שמעון מס' 8.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

יישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שמעון	8	

שכונה בקעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30014	מוסדר	חלק	10	

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 בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/05/2012	3978	6416	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 13849	ביטול	13849 ✓
15/06/1999	3865	4767	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3770	ביטול	3770 ✓
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	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62	ביטול	62 ✓
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 ✓



מחלקת תכנון
תחזוקה והתחזוקה



מחלקת תכנון
תחזוקה והתחזוקה

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				נמרוד איתן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נמרוד איתן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 100	1	11/01/2017	נמרוד איתן	25/01/2017	מחייב לעניין: גובה, מס' קומות, קווי בניין, שימור	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/01/2015	נמרוד איתן	02/06/2016		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



דוא"ל

franckb@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי	פרנק ביסמוט			ירושלים	שמעון	8	054-6824809		franckb@012.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרנק ביסמוט			ירושלים	שמעון	8	054-6824809		franckb@012.net.il
בעלים	אלכסנדרה רוזלין ביסמוט			ירושלים	שמעון	8	054-6824809		franckb@012.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



דוא"ל

office@msarchts.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נמרוד איתן	101774	מייקל שוורץ אדריכלים	ירושלים	ירושלים		02-5661622		office@msarchts.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

1. הרחבת יחיד קיימות ע"י תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
2. קביעת קווי בניין מירביים.
3. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
5. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
6. קביעת הוראות למבנה לשימור.
7. קביעת הוראות בגין שלביות ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.666
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יחיד	מגורים (יחיד)
	762		+86	676	מ"ר	מגורים (מ"ר)

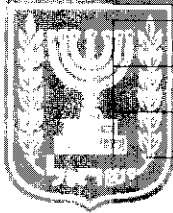
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	01



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	01
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	01

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	666	100
סה"כ	666	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	667.54	100
סה"כ	667.54	100

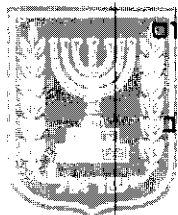


3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

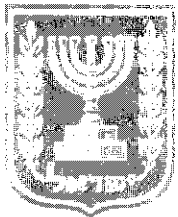
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הפיכת חלל בקומת מרתף לשטחים עיקריים. 2. תותר הפיכת שטחי שירות בקומת מרתף לשטחים עיקריים. 3. תותר תוספת חדר מכונות תת-קרקעי לפי המופיע בנספח הבינוי. 4. לא תותר סגירת מרפסות הממוקמות בצמוד לפיר המעלית. <p>מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. תיאסר הקמת מרפסת זיו נוספת, לא מקורה, ליח"ד. 3. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. 4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 6. לא תותר סגירת המבואה בקומת קרקע וסגירת המרפסת המקורה בקומה א 7. כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת
ב	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. קו בניין עילי הנו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד.
ג	<p>חניה</p> <p>לא נדרשת תוספת מקומות חניה.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תיאום 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 רשיים 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>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>4. תנאי לדיון בהיתר הבניה יהא תיאום נושא עיצוב החזיתות, הפתחים, הפרגולות, חומרי הגמר, עיבוד האבן וכד' עם מח' השימור של עיריית ירושלים ובהתאם לממצאי תיק התיעוד.</p> <p>5. יש לתאם השלמות תיק התיעוד עם מח' השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה, תאום המתקנים הטכניים עם מחלקת השימור ועם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי לדיון בהיתר הבניה יהיה אישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p>
<p>ו</p>	<p>עתיקות</p> <p>עבודות הבניה על פי תכנית זו אינן כוללות חפירה בקרקע. במידה ובהיתר בניה לא תבוקש חפירה, לא יהיה צורך באישור רשות העתיקות. על פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p>
<p>ז</p>	<p>היטל השבחה</p> <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>
<p>ח</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. הוראות השימור כפי שמפורטות בסעיף 4.1.2 (ט) הן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
<p>ט</p>	<p>שימור</p> <p>1. לא תותר הריסת בניין לשימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין הראשי למעט התחברות לצורך תוספת בנייה כמפורט בנספח הבינוי, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>3. יותרו שינויים בבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו ובתנאי שייעשו בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>4. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ולהבטיח שלא ייפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא שילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</p> <p>6. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור ולשביעות רצון מח' השימור של עיריית ירושלים.</p>
<p>י</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור",</p>



<p>מגורים ב'</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. כל העצים הבוגרים שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>	<p>4.1</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קלית כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים, וכד'. תכנית הניקוז תאפשר ככל הניתן העברת מי נגר עילי לשצי"פ לצורך החדרת והעשרת מי תהום. תכנון השטחים הפתוחים (שצי"פ) יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו פתוחים ונמוכים מסביבתם.</p>	<p>יא</p>
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדוד שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>יב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	15.77 (1)	4.5	3	47	127	817.54	49	151	29	582.54	666	מגורים ב'	מגורים ב'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	קו בנין (מטר)		שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי		
28.46 (3)	(2)	(2)	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה גג רעפים (קיים): $15.77 + 0.767 = 16.537$.

גובה המדלפות (קיימות): $12.74 + 0.764 = 13.504$. גובה מירבי זה הינו מחייב. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת..

(2) כמפורט בנספח בינוי.

(3) מרפסות מקורות קיימות.



6. הוראות נוספות

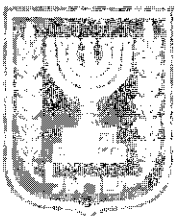
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

תאריך: 12.3.17	סוג: 	שם: פרנק ביסמוט שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
חתימה:			
תאריך: 12.3.17	סוג: בעלים 	שם: פרנק ביסמוט שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
חתימה:			
תאריך: 12.2.17	סוג: בעלים 	שם: אלכסנדרה רוזלין ביסמוט שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
חתימה:			
תאריך: 12.3.17	סוג: עורך ראשי	שם: נמרוד איתן שם ומספר תאגיד: מייקל שוורץ אדריכלים	עורך התכנית
חתימה: 			



מייקל שוורץ אדריכלים
אדריכלות • תכנון ערים • עיצוב
נמרוד איתן, אדריכל
רשיון מס' 101774
www.msharchits.com Tel 972 (0) 2-5661622

