

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0413302

תוספת בניה מעל מבנה לשימור, רח' אלזהרה, ירושלים

מינוח התכנון
חוקדה המוצהרת - מחוז ירושלים
/ 7-08-2017
2 ת ק ב ל

מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון מקומי **ירושלים**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מינוח התכנון - מס' 101-0413302
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוצאה להוצאה
תאריך: 08.07.17
מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית
מיועדי: *[Handwritten Signature]*

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: רחוב אל זהרה במעייר מזרח
שטח התכנית: כ-1.734 דונם.
בשטח התכנית קיים מבנה אשר נבנה לפני שנת 1967.
התכנית מבקשת להוסיף 2 קומות וקומת גג רעפים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 תוספת בניה מעל מבנה לשימור, רח' אלזהרה, ירושלים

מספר התכנית 101-0413302

1.2 שטח התכנית 1.734 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

222229 קואורדינטה X

632561 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' א זהרה, בתחום מע"ר מזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבתן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	א זהרה	16	

שכונה מע"ר מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30056	מוסדר	חלק	36	12-13, 40, 42, 65

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
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 תכנית 62.	החלפה	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

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עליכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חוראות התכנית	מחייב				שמואל דוידסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמואל דוידסון		תשריט מצב מוצע	לא
שימור	רקע			29/01/2017	אנה לדיז'ינסקי	29/01/2017	תיק התיעוד אינו חלק ממסמכי התכנית הסטטוטוריים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		23/05/2016	חסן עבד אל קאדר	06/03/2017	מנחה למעט קווי בנין מספר קומות, וגובה בניין, הוראות שימור ושימושים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		23/05/2016	שמואל דוידסון	29/01/2017		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		עירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666		
	פרטי	חסן קליבו			ירושלים	א זהרה		02-5821687		1mkhasan@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	חסן קליבו			ירושלים	א זהרה		02-5821687		1mkhasan@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
שימור	יועץ	אנה לדיז'ינסקי	113048		ירושלים	הנביאים		054-4880911		anaarch.ia@gmail.com
	מודד	סמיר סאלח	948	אפאק הנדסה ומדידות בע"מ	ירושלים	דרך צור באהר		02-6711431	02-6711443	afaq-survey@barak.net.il

תכנית מס': 101-0413302 - שם התכנית: תוספת בניה מעל מבנה לשימור, רח' אלזהרה, ירושלים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il

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

תוספת שתי קומות ונג רעפים מעל מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעוד הקרקע לעירוני מעורב ודרך מוצעת.
2. קביעת בינוי לתוספת בניה של 2 קומות וקומת גג רעפים, על גבי בנין קיים בן 2 קומות בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).
3. קביעת שטחי הבנייה המרביים בתחום התכנית ל 1870 מ"ר.
4. קביעת הוראות פיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת שלבים לביצוע התכנית.
6. קביעת קווי בנין חדשים בניה.
7. קביעת הוראות בגין שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
9. קביעת שימושים בשטח התכנית למגורים, תירות, מסחר ותעסוקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.734
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+225	225		הערכה
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		מסי יח"ד קיימות במבנה ההיסטורי
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+899	899		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+245	245		הערכה
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+235	235		הערכה

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
דרך מוצעת	501
עירוני מעורב	1





סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	1
לשימור	עירוני מעורב	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנון	1,734	100
סה"כ	1,734	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,152.01	66.42
עירוני מעורב	582.44	33.58
סה"כ	1,734.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	עירוני מעורב	4.1
	שימושים תיירוה, מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע ובקומה א' מגורים בקומה ב', ג' ובחלל גג הרעפים.	4.1.1
	הוראות הוראות בינוי א. תותר תוספת שתי קומות וגג רעפים מעל הבניין הקיים.	4.1.2 א
	ב. חניה א. תותר חניה בתחומי המגרש בהתאם לנספח מס' 1	ב
	שימור א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור. ב. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו. ג. לא תותר פגיעה באופי האדריכלי, פרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ד. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודת השימור. ה. אין לדקק קירות מקוריים. ו. יש לשמור על מראה תואם לסוג האבן ועיבודה בתוספת. סוג האבן יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. ז. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות ומעק'ת. לא תותר אטימת פתחים מקוריים. יפתחו פתחים שנאטמו. ח. תוספת הבניה תפוקח ע"י אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. ט. כל עבודה שתאושר בבניין תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר. י. ראה סעיף 4.1.2 (ט) תנאים למתן היתר בניה.	ג
	סטירה ניכרת 1. גובה הבניה המרבי ורום גג הרעפים הינו מחייב. כל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה . 2. מספר הקומות המרבי הינו מחייב. כל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. שינוי כו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה . 4. השימושים בהתאם לסעיף 4.1.1 מחייבים. שינוי השימושים יחשב סטייה ניכרת אולם אי קיום שימוש מסוים מרשימת השימושים לא יהווה שינוי לתכנית זו. 5. הוראת השימור בהתאם לסעיף 4.1.2 (ג) מחייבים וסטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.	ד
	בדיקות ארכאולוגיות על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את	ה

4.1	עירוני מעורב
	<p>העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי הבניר תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין 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.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע. הדודים יותקנו בחלל הגג. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו. ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 ובסמ"ך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל השמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושביייה בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים. ד. קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות. ה. קבלת אישור המחלקה לנגישות לגישה מהמדרכה ומחניה נגישה עד לכניסה למגרש וממנה עד לכניסה ראשית למבנה בהתאם לתקנת הנגישות שתהיה בתוקף בעת מתן ההיתר. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר. ח. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים ותיאום סוג וגמר האבן. ט. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. י. תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן ופרטי הבניה עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. יא. תנאי לאיכלוס המבנה - שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. יב. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים</p>

<p>עירוני מעורב</p>	<p>4.1</p>
<p>היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העיריה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ה. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	<p>י</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>	<p>יא</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	<p>יב</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>	<p>א</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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שטח בניה	סה"כ	עיקרי	שרות					
(1)	(1)							860	105		50	705	582	1	מסחר תעסוקה ותיירות	עירוני מעורב
(1)	(1)				3			1010			111	899	582		מגורים	עירוני מעורב
(1)	(1)	0	4 (3)	19.35 (2)	5.15	3	60	327	1870	105	161	1604	582		>סך <הכל	עירוני מעורב

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(1)	(1)	1	מסחר תעסוקה ותיירות	עירוני מעורב
(1)	(1)		מגורים	עירוני מעורב
(1)	(1)		<סך הכל>	עירוני מעורב

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גורח הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה,

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) מפלס זה הנו הגובה של מזחלת המים כמסומן בנספח הבינוי רוס גג סופי 22.90 מ'..

(3) מעל קומה רביעית, גג רעפים - חלל גג רעפים בשימוש...

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	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, ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
	מספר שלב	תאור שלב
	1	המבנה יבוצע בהינף אחד
	התנייה	לא תותר בניה בשלבים.
7.2	מימוש התכנית	
	זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.	