

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0549428

בניין חדש ותוספות בניה בין רח' אלקבץ גרייבסקי וסמטת ברנוביץ, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
בניית בניין חדש למגורים וכן תוספות בניה בבניין קיים של תלמוד תורה אור אלחנן בין רח' אלקבץ גרייבסקי וסמטת ברנוביץ, גבעת שאול, ירושלים.
התכנית המוגשת מיועדת להרחבת תלמוד תורה אור אלחנן בדמות תוספת שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים לשימור. התכנית כוללת שימור מבני היסטורי וקביעת הוראות שימור. כמו כן התכנית כוללת הקמת בניין חדש בן שש קומות מגורים מעל ארבע קומות חניה תת קרקעיות. סה"כ 21 יח"ד בבניין החדש. בנוסף לכך מתוכנן גן ילדים בקומת הקרקע בבניין החדש.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 1726 שקיבלה תוקף בתאריך 15.09.1985.
יעוד המגרש - אזור מגורים 2 ודרך מאושרת.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מנהליים/שיפוטיים).
בחלקה קיים בניין בן ארבע וחצי קומות המשמש כתלמוד תורה. הבניין המקורי הוקם בתקופת המנדט הבריטי, ככל הנראה בשנות השלושים של המאה ה 20, כאשר ידוע כי הבניין היה קיים כבר בשנת 1940. ככל הנראה בשנות ה 70 נבנו תוספות בניה ותוספת קומה מעל הבניין המקורי, אך לא הצלחנו לאתר היתר בניה לתוספות אלה.
בחלקה קיימות עבירות בניה המיועדות להכשרה.
כמו כן קיימים בחלקה מבנים ארעים המיועדים להריסה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הוא בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין חדש ותוספות בניה בין רח' אלקבץ גרייבסקי וסמטת ברנביץ, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0549428	מספר התכנית	
1.181 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218150
קואורדינאטה Y	633125

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בין הרחובות אלקבץ, גרייבסקי וסמטת ברנוביץ בשכונת גבעת שאול, ירושלים.

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	אלקבץ	22	
ירושלים	גרייבסקי פנחס		

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30160	מוסדר	חלק	157	

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

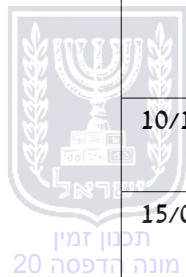
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/11/1966	335	1316	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1156	החלפה	1156
15/09/1985	3345	3248	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1726	החלפה	1726
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין שימור, גובה הבניין, מספר הקומות, הריסה ומפלסי פיתוח.	13: 54 01/07/2019	דוד בלצקי	01/07/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תמועה	16: 31 24/12/2018	אייל קראוס	24/12/2018	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		10: 29 13/12/2017	ראובן אלסטר	13/12/2017	1	1: 250	רקע	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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
חברה	פרטי			"תבור" בית חרשת לבירה ומלץ בירושלים בע"מ *	ירושלים	המ"ג (1)	34	02-5000335	02-5000335	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: * מורשה חתימה, מר חזוני מאיר.

* מורשה חתימה, מר חדש חיים אריה..

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
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012 .net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-r.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5328814	ekroads@ekroads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

בניית בניין חדש בפנינת רח' גרייבסקי וסמטת ברנוביץ, גבעת שאול, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל ארבע קומות חניה תת קרקעיות.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה על גבי מבנה לשימור.
3. קביעת קווי בניין לבניה.
4. קביעת מספר יח"ד ל 21.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניין.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
9. קביעת הוראות בגין חניה.
10. קביעת הוראות בגין שימור.
11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
12. קביעת הוראות בגין ביטול דרך.
13. קביעת הוראות בדבר שטח ציבורי מבונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור לדת	2
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	2
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	2
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	2
להריסה	מגורים ד'	1
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	2
מבנה לשימור	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	1,034	87.55
דרך מאושרת	147	12.45
סה"כ	1,181	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10.76	0.91
מבנים ומוסדות ציבור לדת	413.02	34.85
מגורים ד'	761.28	64.24
סה"כ	1,185.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים וגני ילדים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>1. תותר בניית בניין מגורים חדש בן שש קומות מעל ארבע קומות חניה תת קרקעיות.</p> <p>2. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות "א" בצבע כחול המצוי בקומת קרקע של הבניין והיקפו כ 130 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.5 להלן.</p> <p>3. שיעור ההבלטה של המרפסות יהיה עד 1.20 מ' ממישור החזית, וזאת בהתייחס לשתי החזיתות הפונות לדרכים. בהתייחס לשתי החזיתות הפונות למוסד ולחלקה הדרומית המיועדת למגורים, הבלטה של מרפסות עד 1.20 ממישור החזית תאושר בכפוף לפרסום ושמיעת התנגדויות בדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק. כמו כן המרפסות יכולות להיות מקורות או מקורות חלקית, באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p>	
חניה	ב
החניה על פי תקן חניה תקף בזמן הוצאת היתר בניה.	
הריסות ופינויים	ג
חריגות הבניה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	ד
<p>1. הסדרת פיר מעלית במידות 160/190 ס"מ בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970, חלק ח 1 פרק ב.</p> <p>2. הקצאת מקומות חניה נגישים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970, חלק ח 1 פרק ב.</p> <p>3. יבוצע תכנון רחבת הערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 1.3.</p>	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
פסולת בניין	ו
באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.	
קווי בנין	ז
<p>1. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>2. קו נקודתיים לקו בניין עילי למרפסות</p> <p>3. שני קווים נקודה לקו בניין תת קרקעי.</p>	

4.1	מגורים ד'
	4. קו בניין למעלית רכב יהיה כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת.
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה, תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה, רישום הערת אזהרה לעניין תכנון גן ילדים בשטח 130 מ"ר וכן חצר צמודה לו בשטח 175 מ"ר. הגן ימוקם במפלס הכניסה של בניין המגורים, תוך נגישות מלאה לרחוב עם כניסה נפרדת.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה, רישום תצ"ר.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה, הריסת המבנים המסומנים להריסה בהינף אחד.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין מגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת קרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להעברה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>1. ע"פ חוק העתיקות, התש"יח - 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>2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ: 1091 עמ"מ 1462 מיום: 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"יח - 1978.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"יח - 1978.</p> <p>4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), הן יבוצעו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"יח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ד'</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה 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.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור לדת</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מוסד ציבור לדת</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בניו</p> <p>תותר תוספת בניית שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים של תלמוד תורה</p>
<p>ב</p>	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חריגות הבניה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>ג</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
<p>ד</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
<p>ה</p>	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
<p>ו</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
<p>ז</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניו ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p> <p>5. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנס מומחה בתחום השימור, תכניות השימור יוגשו לאישור</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	<p>מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>6. הסדרת תשתיות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>7. פירוק תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתכנית זו.</p> <p>8. שילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה, תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה, רישום תצ"ר.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה, הריסת המבנים המסומנים להריסה בהינף אחד.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>1. ע"פ חוק העתיקות, התשל"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>2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ : 1091 עמ" 1462 מיום : 18/05/1964 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), הן יבוצעו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. בדיקת חיזוק המבנה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העיריה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
י	<p>בנין לשימור</p> <p>הבניין המתוחם בתשריט בצבע סגול הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסה/פירוק/פירוק ובניה מחדש של מבנה לשימור, חלקי מבנה או פרטים מקוריים בחזיתות הראשיות.</p> <p>2. לא יותרו שינויים בחזיתות ראשיות של המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים וכו'.</p> <p>3. חזיתות המבנה לשימור ישומרו במלואן, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות. יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>4. תוספת בניה לבניין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל ומהנדס המומחים בתחום השימור.</p> <p>5. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י</p>

מבנים ומוסדות ציבור לדת	4.2
<p>מהנדס העיר.</p> <p>6. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור ויפרטו את עקרונות התכנון של הבניה החדשה ויבהיר את יחסה אל הבניה הקיימת.</p> <p>7. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע/ייהרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות, יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהיו טרום הגשת תכנית זו.</p> <p>8. יש לתת הוראות מפורטות לעניין הייצוב לאור צמידות חפירות מרתף חניה למבנה ההיסטורי.</p> <p>9. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות.</p> <p>10. אין לדקק קירות היסטוריים.</p> <p>11. פירוק חלקי מבנה המסומנים להריסה בתכנית זו, הסמוכים לקירות המבנה ההיסטורי יעשה באמצעות "פירוק זהיר וידני"</p> <p>12. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>13. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>14. במידה ויימצא במקום בור מים - הוא ישומר עם שאר חלקי הבניין ההיסטוריים.</p> <p>15. יישתלו עצים בוגרים בגבולות התכנית.</p> <p>16. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>17. שרידי פיתוח שטח היסטורי כגון גדרות מקוריות מדרגות ואלמנטים אחרים ישולבו בפיתוח השטח במצב המוצע בתיאום עם מחלקת שימור של עיריית ירושלים.</p> <p>18. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. הקצאת מקומות חניה נגישים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970, חלק ח 1 פרק א.</p> <p>2. יש לתכנן בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, מדרכה ברוחב 2.50 מ' נטו, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.</p> <p>3. הסדרת דרך נגישה לתוספת קומות.</p> <p>4. ביצוע התאמות נגישות במבנה הקיים.</p>	יא
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p> <p>2. תנאי לאכלוס המבנה - שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, ובתאום עם יחידת השימור שח עיריית ירושלים.</p>	יב
<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים במשבצות בצבע אדום הוא שטח זיקת הנאה ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח כחצר עבור גן ילדים על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות</p>	יג

4.2	מבנים ומוסדות ציבור לדת עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2 תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
ב	הפקעות לצרכי ציבור המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(3)	(3)	(3)	4	6	19.95 (2)	21	33.48	473.06	3601	2051 (1)		418	1132	761.22	בניין חדש	1	מגורים	ד' מגורים
(3)	(3)	(3)					0.17	131				12	119	761.22	בניין חדש	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
(3)	(3)	(3)	2	5			67.74	371.9	1536		383		1153	413.02		2	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
365 (4)	(3)	בניין חדש	1	מגורים	מגורים ד'
	(3)	בניין חדש	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
	(3)		2	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. שטחי החנייה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- ב. לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקבועה אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת..
- (2) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני וחדר יציאה לגג..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שטח עיקרי למרפסות מקורות.

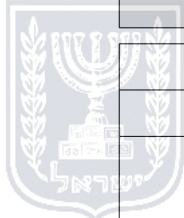
תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	סטיה ניכרת
	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002). 2. מס' הקומות המירבי כמצויין בטבלה מס' 5 בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המרבי כמצויין בטבלה מס' 5 ובנספח הבינוי הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. שימור המבנה ההיסטורי, כולל שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. שלבי הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 6. הריסת המבנים הקיימים כמצויין בתשריט הינה מחייבת, וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 7. תותר סטיה של 50 ס"מ במפלסי הפיתוח מהמתוכנן, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 8. השימושים במצויינים בסעיף 4 בהוראות תכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>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).</p>
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית בניין המגורים החדש תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תוספת בניה ושימור הבניין הקיים תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 15 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20