

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0509042

תוספת יח"ד חדשות וקומות, ראשית חכמה 21, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
27/01/2019

להפקיד את התכנית
01/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית היא תוספת 2 קומות על המבנה הקיים לסה"כ 4 קומות וחלל גג רעפים. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.

גוש 30067 חלקה 43

התוכנית החלה כיום בחלקה הינה 2874ב', ויעוד החלקה מגורים מיוחד המאפשר בניה ב-2 קומות וגג רעפים. למבנה המקורי אין היתר בניה.

לתוספת מאוחרת יש היתר בניה 99/788

יש חריגות בניה המוצעות להריסה ובניה מחדש במסגרת התב"ע. התוכנית יוצרת מבנה אחיד התואם את אופי הסביבה.

מגיש התוכנית: בעל זכויות בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד חדשות וקומות, ראשית חכמה 21, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0509042

שטח התכנית 1.2
0.166 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

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	220650
	קואורדינאטה Y	632800

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	ראשית חכמה	ירושלים

שכונה גאולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30067	לא מוסדר	חלק	43	

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 29



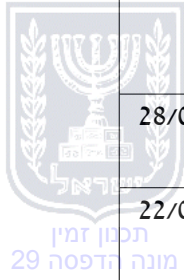
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/07/1983	2574	2948	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 2874	החלפה	2874
22/06/1995	3751	4314	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 2874/ב	החלפה	2874/ב
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין: מס' קומות, גובה, שימור.	18: 04 31/10/2019	עמוס גדרון	31/10/2019	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 52 19/07/2018	יורם אלישיב	19/07/2018	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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	אלכסנדר זיסקינד סלובייצ'יק			ירושלים	ראשית חכמה	21	052-2347044		

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	עמוס גדרון			שרש	האלון	71	052-2347044	02-6456698	yeretm@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 עבור תוספת יח"ד, מחסנים והרחבת יח"ד בתת-הקרקע לבנין מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים די
2. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן: תוספת 2 קומות, מחסנים והרחבת יח"ד בתת-הקרקע.
3. קביעת קווי בנין לבניה.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת מס' יח"ד
8. קביעת מס' הקומות המרבי.
9. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים ד'	1
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	165.75	100
סה"כ	165.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	165.75	100
סה"כ	165.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	<p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות מונה הדפסה 29</p> <p>התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>1. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. תותר תוספת 2 קומות כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. לא יותר שימוש בחלל גג הרעפים.</p> <p>4. תחילת שיפוע גג הרעפים תהיה ללא הגבהה מעל רצפת עליית הגג.</p>
ג	גגות
	<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר תוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. הגג החדש המוצע יהיה בהתאם לגג הרעפים ההיסטורי כולל שיפוע ופרט מזחלות מחייב.</p>
ד	חניה
	מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
ה	שימור
	<p>1. היתר הבניה יתואם מול מחלקת שימור לעת הפקתו.</p> <p>2. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כל שינוי יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>4. לא יותרו שינויים בחזית המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים,</p> <p>פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוץ, פרטי בנין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכיו"ב.</p> <p>5. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות או במרפסות. פתחים שנאטמו בעבר יפתחו.</p>
ו	היטל השבחה
	<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>

4.1	מגורים ד'
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). התשס"ב-2002 .</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים 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.</p> <p>ג. שלביות הביצוע המפורטת בהוראות התכנית הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. מספר הקומות הינו מחייב/מירבי וכל סטיה ממנו/הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. שטח הדירות המוצע יהיה מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>תותר תוספת מרפסות זיז בחזית דרומית מעבר לקו הבנין עד למרחק של 3.00 מטרים מגבול חלקה.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בנוסף על האמור בסעיפים לעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה :</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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 כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשויות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפע.</p> <p>ה. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ו. פרוק תוספות בניה מאוחרות ועבירות בניה שלא הוכשרו במסגרת תכנית זו.</p> <p>ז. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים הכל בתיאום ולאישור מחלקת השימור.</p> <p>ח. מתן טופס איכלוס מותנה בטיפול והסדרת תשתיות המבנה.</p> <p>ט. תנאי לאכלוס המבנה יהא שימור בפועל של המבנה בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק התיעוד המלא.</p>
יא	חיזוק מבנים, תמא/ 38

4.1	מגורים ד'
	<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים הסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו 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.</p>
יג	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>א. תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. ב. שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p>
יד	<p>שילוט וסימון</p> <p>יש להסיר את כל השילוט מחזיתות הבנין</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15.4	5	80	100	45	92	473	165.6	1	1	מגורים ד'	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	4												

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) לפי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה בהינף אחד	תוספת הקומות ייבנו בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29