

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0665927

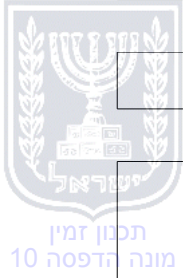
תוספת קומה והרחבות דיור רח' רשב"ם 21 ירושלים

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 58 בגוש 30069, רח' רשב"ם 21, בשכונת מקור ברוך בירושלים, הבנין הוא בנין היסטורי בן 3 קומות וקומת מחסנים חלקית.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית המתאר 62, ייעוד החלקה היא אזור מגורים 3.
- בתכנית זו מוצעות תוספות בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד קיימות, כמו"כ, מוצעת תוספת קומה עם 2 יח"ד חדשות, בסה"כ 4 קומות ממפלס הכניסה עם 5 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

- בשנת 1984 אושר היתר מס' 83/1026, בו אושרה השלמת קומת גג לקומה מלאה, והגדלת מרפסות, בשנת 2012 אושר היתר מס' 83/1026.2, בו אושרה תוספת של עמודת ממדי"ם, ומחסנים בקומת המרתף.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, קיימות בבנין תוספות שאינם מהבנין המקורי ומסומנות בתכנית להכשרה/הריסה.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה והרחבות דיור רח' רשב"ם 21 ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0665927

1.2 שטח התכנית 0.301 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 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

220110 קואורדינאטה X

632915 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' רשב"ם לרח' דון יוסף הנשיא

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 | רשב"ם | 21 | |

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30069 | לא מוסדר | חלק | 58 | |

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

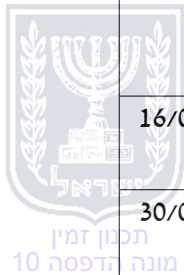
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62 | החלפה | 62 |
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022 ו-5022א, הוראות תכנית 5022 (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מק/ 5022 / א |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ב / 5166 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|----------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | אוריה שוחט | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אוריה שוחט | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | גבהים, נפחים, מסי קומות, סוג וצורת הגגות | 21: 46 04/02/2020 | אוריה שוחט | 04/02/2020 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 19: 23 19/03/2019 | אוריה שוחט | 19/03/2019 | 1 | 1: 100 | רקע | מצב מאושר |
| לא | | 22: 19 04/02/2020 | אנה לדיז'ינסקי | 04/02/2020 | 1 | 1: 1 | רקע | תיעוד ושימור |

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 |
|----------------|------|------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|---------------------|
| | פרטי | שרה רחל לב | | | ירושלים | רשב"ם (1) | 21 | 02-5002770 | 02-5002770 | ed7658880@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על קניין כלשהוא בקרקע הכלולה בתכנית זו.

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 | אוריה שוחט | 10729 | | ירושלים | בלומנפלד | 3 | 072-2833858 | 072-2833859 | ciim@enativ.com |
| מודד מוסמך | מודד | ראובן אלסטר | 502 | | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | | meimad@meimad-sur.co.il |
| אדריכלית שימור | אדריכל | אנה לדיז'נסקי | 113048 | | ירושלים | אלרואי דוד | 5 | 054-4880911 | | anaarch.ia@gmail.com |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

- תוספות בניה בחזיתות הבנין והוספת קומה עבור 2 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
- שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומה עבור 2 יח"ד חדשות, בארבע קומות מעל קומת מרתף.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי בניה מירביים.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- קביעת הוראות לגבי מבנים וגדרות להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ג' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|-----------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג' | 1 |
| להריסה | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין עילי | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------|-----|--------|
| מגורים 3 | 301 | 100 |
| סה"כ | 301 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 300.39 | 100 |
| סה"כ | 300.39 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותרנה הרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבנין ובקומת המרתף. 2. תותר תוספת קומה עבור 2 יח"ד חדשות.</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. יש להסיר את כל השלוט מחזיתות הבנין. תאום השלוט יבוצע מול עיריית ירושלים. 3. מיקום המערכות הטכניות יהיו מוצנעות ולא יהיו על גג הרעפים ותשתיות יהיו מוצנעות ולא בחזית הבנין.</p> |
| ג | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית 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. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 - חיזוק המבנה יעשה תוך פגיעה מינימאלית באלמנטים וקירות נושאים מקוריים. הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. 7. תנאי למתן היתר בניה הינה הריסת עבירות הבניה והסרת המפגעים החזותיים של מבקש הבקשה להיתר.</p> |
| ד | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| ה | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנים וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יורסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> |
| ו | <p>שימור</p> <p>1. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כולל שימור חזיתות מקוריות. 2. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. 3. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו, כולל פרטים מקוריים, כגון פרטי בניה, פרטי נגרות</p> |

| 4.1 | מגורים ג' |
|-----|---|
| | <p>ומסגרות. לא תותר העתקת חלקי מבנים מקוריים או פירוקם והרכבתם מחדש.</p> <p>4. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, אין לדקק קירות היסטוריים. לעניין זה, תותר החדרת עמודים לצורך חיזוק המבנה יעשו בתיאום עם מהנדס המתמחה בשימור ולא יחשבו כדיקוק הקירות ובלבד שעמודי החיזוק לא יבלטו מעבר לקירות הקיימים.</p> <p>5. יש לשמר את גדר האבן בחזית הבנין.</p> <p>6. פירוק חלקי המבנה המאוחרים המסומנים להריסה בתכנית זו, הסמוכים לקירות המבנה ההיסטורי יעשה באמצעות פירוק זהיר. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים, יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא ייפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.</p> <p>7. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מחלקת השימור של העירייה כתנאי למתן היתר בניה.</p> |
| ז | <p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p> |
| ח | <p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |
| ט | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> |
| י | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי יהא מחייב, כמפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המירביים המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. סעיף שלביות ביצוע התכנית הינו מחייב וכל שינוי ממנו יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. לא יותר להרוס את המבנה ההיסטורי הקיים בעתיד, כל חריגה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> |
| יא | <p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי 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> |
| יב | <p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> |



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| מגורים ג' | 4.1 |
|---|-----------|
| <p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p> | <p>יג</p> |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכסית (% 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 | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| (2) | (2) | 1 | 4 | (1) 15.76 | 16 | 5 | 43.5 | 206 | סה"כ שטחי בניה | 0 | 73 | 121 | 426 | 301 | 1 | מגורים | מגורים ג' |



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|---------|--------|-----------|------|-------|
| | | | | קדמי | אחורי |
| (2) | 1 | מגורים | מגורים ג' | (2) | (2) |

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) רום גג רעפים, גובה המדלפות לא יעלה על גובה של 13.40 ממפלס הכניסה הקובעת.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|---|
| 1 | בנייה | 1. תוספת הקומה ובניית הגג תבוצע בהינף אחד וללא קשר לתוספות בחזיתות הבנין. 2. תוספת הבניה המוצעת בחזית האחורית תבוצע בהינף אחד וללא קשר לתוספת הקומה. |
| 2 | איכלוס | שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10