

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0733675

תוספת קומות מעל בניין לשימור בשכונת שיח ג'ראח בירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
29/07/2020

לאשר את התוכנית
07/09/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/11/2019

להפקיד את התכנית
18/03/2020

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

מקום התכנית: שייח ג'ראח.

שטח התכנית: 576 מ"ר.

התוכניות המאושרות במקום הם: 2969.

יעוד הקרקע המאושר הוא מגורים 1.

התכנית מבקשת שינוי ייעוד משטח מגורים 1 לשטח מגורים מסחר ותעסוקה, שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.

התוכנית מבקשת תוספת 4 קומות מגורים מעל מבנה מגורים קיים.

התוכנית מבקשת לשמר מבנה היסטורי.

בעל הקרקע הוא מגיש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות מעל בניין לשימור בשכונת שייח ג'ראח
בירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0733675

מספר התכנית

0.576 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

221585 קואורדינאטה X

633395 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מפגש רחוב שמעון הצדיק ושדרות חיים בר-לב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שייח ג'ראח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30505	מוסדר	חלק	11	

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

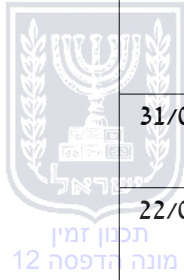
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/01/1989	1292	3616	תוכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 2969.	החלפה	2969
22/03/1996	2390	4393	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 5022.	החלפה	5022
15/01/2004	1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית מק / 5022 א.	החלפה	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			שושי קינן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שושי קינן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 41 17/02/2020	שושי קינן	17/02/2020			מחייב חלקית	בינוי
לא	תיק תיעוד אינו חלק ממסמכי התכנית.	12: 55 09/03/2020	משה שפירא	09/03/2020			רקע	תיעוד ושימור
לא		09: 38 10/02/2020	האני עומרי	09/02/2020		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



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	חכם שהואן			ירושלים	שמעון הצדיק	15	054-2402676		stav161@01 3net.net

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	שושי קינן	32213		ירושלים	הנרד	25 א	02-6421778	02-6416035	info@keinan architects.co m
מודד	מודד	האני עומרי	180		ירושלים	מרגי אל מהור	2	02-6276585		aalwzi@yaho o.com
אדריכל	אדריכל	משה שפירא	00115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarcoff ice@gmail.co m



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 4 קומות מעל מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים 1 למגורים מסחר ותעסוקה ודרך חדשה.
2. קביעת קווי בניין מירביים.
3. קביעת שטחי בנייה מירביים.
4. קביעת מס' יחיד מירבי ל 5.
5. קביעת מספר קומות מירבי ל 5.
6. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.
7. קביעת הוראות בדבר שלביות הביצוע.
8. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים, סככות וגדרות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור והעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	575	100
סה"כ	575	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	5.41	0.94
מגורים מסחר ותעסוקה	570.43	99.06
סה"כ	575.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה. 2. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצויין בתשריט.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מגורים משרדים ומסחר
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תותר תוספת של ארבע קומות מעל מבנה לשימור קיים. 2. תותר הקמת מהלך מדרגות ופיר מעלית בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 3. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה.
ב	חניה
	החניה תהא ע"פ תקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ג	שימור
	הבניין המסומן בתשריט בסימון של שימור הוא בניין לשימור וחלים עליו ההוראות הבאות: א. לא תותר הריסת בנין לשימור. ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. חזיתות המבנה לשימור ישמרו במלואן כגון פרטים מקוריים כגון פרטי בניה, מסגרות ונגרות. ג. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות. ד. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור ופרטי חזית שימור מחייבים. ה. פירוק תוספות מאוחרות בסמוך למבנה לשימור שסומנו לפרוק בתוכנית יהיה פירוק זהיר וידני. ו. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעירית ירושלים. ז. אישור תוספת הקומות המוצעות במבנה לשימור בנושא חזיתות, חומרי גמר, פתחים, מרפסות, מעקות וכד' יעשה בתיאום עם מחלקת השימור של עירית ירושלים. ח. חיזוק על פי תמ"א 38 יעשה בתוך נפח המבנה לשימור ולא יהיה חיזוני.

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ט. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא ומאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>י. פיתוח השטח הקיים לרבות ריצופים, גינון, גדרות הקיפיים, עצים וכדומה, יישמר כחלק משימור המבנה לשימור וסביבתו.</p> <p>יא. יותר לפתוח פתחים בקירות הפנים הנשאים אך לא לפרק קירות נושאים בשלמותם.</p> <p>יב. מרחב מוגן בקומת הקרקע הקיימת יבוצע באמצעות חדר מחוזק בלבד ובהתאם לתקנות הג"א לנושא מבנים לשימור</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת המסומן להריסה וזאת ע"י מבקש ההיתר.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ג. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7 מחייבים. שינוי השלבויות יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ד. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין בצבע תכלת הינו עבור תוספת מהלך מדרגות ופיר מעלית.</p> <p>קו הבניין בצבע אדום הינו עבור בניה על קרקעית.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן טופס איכלוס למבנה לשימור יהא ביצוע השימור בפועל של המבנה לשימור, בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, בתאום ובאישור מחלקת שימור.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, חזיתות, פרטי גמר, מתקנים טכניים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), 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 ייקבע ע"י הרשות.

ג. תנאי להיתר בניה, הגשת תכנית חניה מפורטת בהתאם להנחיות לתכנון חניה.

ד. תנאי למתן היתר בניה תאום עם אגף תברואה, המחלקה לאיכות הסביבה, חבי' הגיחון, רשות מנהל הדפסה 12 תכנון זמין

הכבאות ההצלה, נגישות, שפ"ע עצים ושימור.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ז. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגיש הבקשה בתאום ובהנחיית מנהל/ת בית המודל.

ח. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

י. תנאי למתן היתר בניה למבנה לשימור הינו שילוב הוראות שימור המבנה לשימור כולל פרטים מחייבים.

יא. תנאי למתן היתר בניה היא הגשה למהנדס העיר תוכניות שימור ע"י אדריכל ומהנדס בעלי נסיון בתחום השימור. תוכניות השימור יערכו על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.

יב. תנאי למתן היתר בניה הוא בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט, שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה, יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ומפגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה לשימור.

יג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.

יד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם רשות לכבאות והצלה בדבר הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

חיזוק מבנים, תמא/ 38

יא

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת.י. 413.

ניהול מי נגר

יב

יוותרו 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).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	5	18.05 (1)	5	40	180	1026	145	881	570	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה זו, כוללים את כל שטחי הבניה המירביים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התשנ"ב 1992), לרבות מרפסות ומרחבים מוגנים ע"פ תקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני ויציאה לגג עד גובה 20.55.

(2) כמסומן בתוכנית.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לדרך, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

6.2 חלוקה ו/או רישום

א. מייד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית / מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר בניה הראשון בשטח.

6.3 היטל השבחה

א. הועדה 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	הבניה תהיה בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.