

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0771824

שטראוס 27, ירושלים. שימור בניין קיים ושימושים מעורבים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/12/2019

להפקיד את התכנית

26/05/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בחלקה קיים בניין לשימור בן 2 קומות, הבניין נבנה בשנת 1936, והנו חלק משכונת זיכרון משה.

בהיבט האורבני, החלקה נמצאת בין 2 רחובות : רחוב שטראוס ורחוב ישעיהו וסמוכה לכיכר השבת. זה מכבר אושרה תכנית הרכבת הקלה לקו הכחול, הרק"ל מתוכנן במנהרה תת קרקעית לאורך רחוב יחזקאל ובהמשך לאורך רחוב שטראוס. מנהרת הרק"ל, חופפת את החלקה שבתכנית זו, ברצועה ברוחב של כ 4.5 מ' לאורך החזית המזרחית. בוצע תיאום מקדמי עם תכנית אב לתחבורה.

לבניין, קיים היתר בניה מאושר לבינוי 8 יח"ד ומסחר בקומת המרתף

התכנית מציעה תוספת שטח וקומות לבניין הקיים. שימושים מעורבים לבניין בחלקה. שימור וחיזוק הבניין הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: שטראוס 27, ירושלים. שימור בניין קיים ושימושים מעורבים.

מספר התכנית 101-0771824

1.2 שטח התכנית 0.677 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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 220775

קואורדינאטה Y 632760

1.5.2 תיאור מקום

חלקה בשטח של כ 677 מ"ר

לחלקה שתי חזיתות עיקריות לרחוב: חזית מזרחית לרחוב שטראוס, חזית מערבית לרחוב ישעיהו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

זיכרון משה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30065	לא מוסדר	חלק	53	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בגבולות התכנית	687	1586	16/07/1959
101-0178129	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו בגבולות התכנית	7908	10582	09/08/2018
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	5264	1588	15/01/2004
101-0092098	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0092098. הוראות תכנית 101-0092098 תחולנה על תכנית זו.	6605	5167	06/06/2013

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק עדס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק עדס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית			10/02/2020	יצחק עדס	15: 56 05/03/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/02/2020	מיכאל שוורץ	10: 52 18/03/2020		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
עמותה	פרטי			מוסדות מדרש דוד בירושלים	ירושלים	מוסיוף שלמה	13	02-5400776	02-5810906	midrashdavid@gmail.co

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מוסדות מדרש דוד בירושלים	ירושלים	מוסיוף שלמה	13	02-5400776	02-5810906	midrashdavid@gmail.co

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מוסדות מדרש דוד בירושלים	ירושלים	מוסיוף שלמה	13	02-5400776	02-5810906	midrashdavid@gmail.co

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק עדס		איציק עדס אדריכלים	ירושלים	המעלות		02-6258122		izak.arc@gmail.com
אדריכל B. Arch	אדריכל	שעיה רוט	124929		ירושלים	דורות ראשונים	7			shayaroth@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

שינוי יעוד החלקה ממגורים למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. תוספת קומות ושטחי בניה לבניין הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים מותרים.
2. קביעת בינוי מנחה לתוספת בניה לבניין הקיים
3. קביעת תוספת זכויות בניה
4. קביעת גובה בינוי ומספר קומות
5. קביעת הוראות שימור
6. קביעת תנאים להיתר בניה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק מבנה לשימור
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	הנחיות מיוחדות
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	הנחיות מיוחדות ב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	זיקת הנאה
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	להריסה
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	לשימור
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	מבנה להעתקה/שחזור
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	קו בנין עילי
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 4	676.51	100
סה"כ	676.51	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	676.51	100
סה"כ	676.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר, לרבות שטחים לתעסוקה ומשרדים.</p> <p>ג. ישיבה, לרבות שטחים למגורי הישיבה.</p> <p>ד. שטחי שירות תת קרקעים למחסנים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתחום תא שטח 1, קיים בניין. תותר הקמת בניין מגורים בחלקה תחת מגבלות הוראות שימור שבסעיף 4.1.2 ד.</p> <p>1. מספר הקומות המותר, כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. קווי בניה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו הבניין המזרחי וקו הבניין המערבי.</p> <p>4. תותר הבלטת קצות קיר (שאינם סוגרים חלל) מעבר לקו בניין כמסומן בנספח הבינוי</p> <p>5. תותר הבלטת כרכובים, ופרטי בניין שמטרתם הפרדה בין הבינוי הקיים לחדש,</p> <p>6. במפלס הגג, תותר הבלטת כרכוב גג, מעבר לקו הבניין, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>7. מעל למפלס הגג, תותר הקמת מעקה להסתרת ציוד טכני, מבנה יציאה לגג, וחלל טכני למבנה המעלית</p> <p>8. קומת הכניסה וקומת המרתף, ישמשו למסחר ולתעסוקה.</p> <p>9. הקומות שמעל לקומת הכניסה ישמשו למגורים ולישיבה.</p> <p>10. חלוקה של שטחי בינוי בין שימוש למגורים, שימוש לישיבה שימוש למסחר ושימוש לתעסוקה, תיקבע לעת מתן היתר בניה.</p> <p>11. בהעדר פתרון חניה ראוי, שטח יחידת דיור חדשה, מעבר ל 8 יח"ד מאושרות בהיתר, לא יעלה על 45 מ"ר.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>על שטח זה חלה תכנית מספר 101-0178129, רכבת קלה ירושלים "הקו הכחול".</p> <p>1. הוראות סעיף 4.1.1, בתכנית מספר 101-0178129, למעט ס"ק א. בדבר השימושים המותרים ימשיכו לחול בשטח זה.</p> <p>2. הוראות סעיף 4.4.2, בתכנית מספר 101-0178129, בדבר הוראות בינוי ו/או פיתוח ימשיכו לחול בשטח זה.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב</p> <p>על שטח זה חלה תכנית מספר 101-0178129, רכבת קלה ירושלים "הקו הכחול".</p> <p>1. הוראות סעיף 4.11, בתכנית מספר 101-0178129, למעט ס"ק 4.11.1 (א). בדבר השימושים המותרים. ימשיכו לחול בשטח זה.</p>

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : לשימור</p> <p>הבניין המסומן באמצעות סמל לשימור הוא בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קירות הבניין החיצוניים מיועדים לשימור כמסומן בנספח הבינוי . 2. הקירות שסומנו לשימור , לא תותר הריסתם. יותרו שינויי פתחים בקירות אלו. 3. בקירות שסומנו לשימור, לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי, באלמנטים המקוריים, בפרטי הבניין הקיימים לרבות סוג האבן, תבליטים, סיתות, כיחול ומעקות מסגרות מקוריים. 4. מרפסות ופתחים שסומנו להריסה ושיחזורם למצב המקורי כמסומן בנספח הבינוי, הינו מחייב. 5. תותר העתקת מדרגות הכניסה לבניין בחזית לרחוב שטראוס לחזית גבול החלקה כמסומן בנספח הבינוי. העתקת המדרגות מחייבת שחזורם המלא כולל פרטי אבן ופרטי מעקות בנויים. 6. גדרות החלקה בחזית המערבית לרחוב ישעיהו הים לשימור, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. כולל פרטי אמנות הגדר בכניסה לחלקה. 7. בהיתר הבניה, יסופקו הנחיות לניקוי החזיתות לשימור, הסרת תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, הסרת תשתיות מחזית הבניין.
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקירות חדשים, יותרו חומרי גמר שונים לרבות זכוכית, טיח וחיפוי בחומרים שונים מאבן או אבן בגמר ועיבוד שונה מקיר האבן הקיים. 2. תותר הבלטת כרכוב בעומק של עד 30 ס"מ, מעל למעקות בנויים במרפסות או במעקה הגג הקיים. וזאת להדגשת השוני בין הבניין הקיים לחדש.
ו	<p>מסחר</p> <p>מסחר והתעסוקה ימוקמו בקומות מפלס הרחוב ומפלס המרתף.</p> <p>כל חזיתות החנויות בבניין רכיבי השילוט ואמצעי ההצללה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגוונים אחידים.</p> <p>פרטי השילוט יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה.</p> <p>לא תותר אטימת החזית המסחרית בקיר. גמר חזיתות מסחריות בזכוכית שקופה.</p>
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העצים המיועדים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה, מיועדים לעקירה.
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הנו ללא מגבלה כל שהי, להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח כמעבר גלי, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי			
				עיקרי	שרות	עיקרי								שרות		
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		729	185												
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים		369	45	360											
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה		237	55	380											
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	677	1335	285	380	360	9	19 (1)	5	1	(2)	(2)	(2)	(2)	125	

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:

- חלוקה של שטחי בינוי בין שימוש למגורים, שימוש לשיבה שימוש למסחר ושימוש לתעסוקה, תיקבע לעת מתן היתר בניה.
- לא תותר חלוקה של קומה גבוהה לשתי קומות, למעט הקמת גלריה בשטח של כ 170 מ"ר במפלס חלל התפילה של הישיבה
- חלוקת שטחי שרות תת קרקעיים בין השימושים השונים, תיקבע לעת מתן היתר בניה.
- יותר ניווד שטחי שירות לעקרי וליהפך, מעל לכניסה הקובעת, לטובת פתרון מיגון והוראות בטיחות אש, לעת מתן היתר בניה. וזאת ללא שינוי בסך השטחים במעטפת הבניין, וכל עוד פתרון המיגון יהא קומתי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מפלס הגג, מעל לגובה זה יותר מעקה לצורך הסתרת ציוד טכני, מבנה יציאה לגג וחלל טכני.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. ליווי אדריכל שימור יהא תנאי למתן היתר בניה
2. הגשת תכנית פיתוח החלקה בקנ"מ 1:250, ותיאום מפלסי החצר והרחוב עם מהנדס העיר.
3. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים יהיה תנאי למתן היתר בניה
4. תיאום מתקני אשפה, ארונות תשתית, מיזוג אויר ואופן שילובם בחזיתות עם אדריכל העיר.
5. פירוק תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתכנית זו. הינם תנאי למתן היתר בניה.
6. תיאום תכניות הבניה עם תכנית אב לתחבורה.

6.2

תנאים למתן תעודת גמר

הסרה והסדרת תשתיות על גבי חזיתות המבנה.

6.3

חניה

1. מס' מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
2. יח"ד שגודלן המירבי עד 45 מ"ר, יהיו פתורות מחניה בהתאם להוראות תכנית 5166 ב'.
3. תקן חניה יחושב עבור תוספת יחידות דיור בבניין המיועד לשימור, על אף האמור לעיל תהא רשאית הוועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת יחידות דיור בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים, הכל על פי הוראות תכנית 5166 ב'.

6.4

סטיה ניכרת

1. קווי הבניין המפורטים בתכנית בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.
2. גובה הבינוי המצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי, הנו גובה מרבי. חריגה מעל לגובה זה תחשב סטיה ניכרת
3. הוראות השימור שבסעיף 4.1 ד. בתכנית זו הנם מחייבים. סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.
4. הוראות שלביות הביצוע שבסעיף 7 הנם מחייבים, סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.

6.5

חיזוק מבנים, תמא/ 38

חיזוק מבנים עפ"י תקן 413 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.6

ניהול מי נגר

חלחול מי נגר, יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, על מנת לאפשר חלחול מי נגר. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים.

6.7

תשתיות

לעת בנית מנהרת הרק"ל ולעת הפעלת הרכבת הקלה, תותר התקנת אמצעי ניטור ובקרה הנדסיים, במבנה שבגבולות התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

