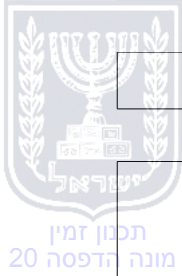


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0844969

בית גשר לחינוך, תרבות ומורשת ישראל.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/01/2022

לאשר את התוכנית

21/02/2022

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

שטח התכנית, מצוי במקום מרכזי בירושלים, ברחוב הרב דוד בן שמעון ("הצוף דבשי") המהווה חלק משכונת המערבים בירושלים.

בסביבת שטח התכנית מצויים מספר מרכזי חינוך ותרבות כגון בית שמואל היברו יוניון קולג' וכן מספר מלונות כגון וולדורף אסטוריה, מלון ממילא, מלון המלך דוד ועוד.

בבניין המצוי בשטח התכנית פעל בשנים 1991-2015 "בית גשר" והוא שימש מרכז לחינוך ולתרבות, בהתאם לתכנית מתאר מקומית 3983 ותכנית מתאר מקומית 3983. מאז עזיבתו של "בית גשר" הבניין עומד ללא שימוש.

שטח התכנית הינו פרטי.

התכנית מציעה להקים מחדש מרכז לחינוך ולתרבות ולהוסיף שטחי בניה, כדי לאפשר את הרחבת המקום ופיתוחו.

בתחום התכנית קיימות/ לא קיימות עברות בנייה.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית גשר לחינוך, תרבות ומורשת ישראל.

מספר התכנית 101-0844969

1.2 שטח התכנית 1.149 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 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

221125 קואורדינאטה X

631600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הרב דוד בן שמעון, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	בן שמעון דוד	ירושלים

שכונה מחנה ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30036	לא מוסדר	חלק		167

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 20



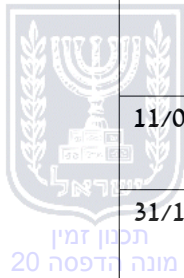
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/1990		1777	3741	תכנית זו מחליפה את תכנית 3983	החלפה	3983
31/10/2004		261	5337	תכנית זו מחליפה את תכנית 3983 / ב	החלפה	3983 / ב
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62



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 שרקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד שרקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חזית רחוב	16: 27 28/04/2020	דוד שרקי	13/02/2020			מנחה	אדריכלות
לא		12: 02 22/04/2020	מרקוס אדלקוף	06/06/2019			מחייב חלקית	תיעוד/סקר שימור
לא		23: 57 31/01/2022	דוד שרקי	28/02/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		23: 54 31/01/2022	יוסי וויס	09/12/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 43 10/06/2020	ראובן אלסטר	27/04/2020	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

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
אדריכל	פרטי	דוד שרקי	323124		ירושלים	אלקלעי	7	02-6282911		davidcherki@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ל.לוי נדלן	ירושלים	לונץ משה	2	02-5027080		deborah.binisti@foundation-optical-center.com

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
	עורך ראשי	דוד שרקי		דוד שרקי	ירושלים	אלקלעי	7	02-6282911		davidcherki@gmail.com
	אדריכל	מרקוס אדלקוף	111144		ירושלים	אלקלעי		02-6282911		medelcopp@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		meimad@meimad-sur.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ	יוסי וויס	22645283		גבעת שמואל	הנשיא	11			yossi.eng5746@gmail.com



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

הקמת מרכז לתרבות, חינוך ומורשת ישראל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד לשטח למבנים ומוסדות ציבור

2. קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבה.

3. הגדלת שטחי בניה.

4. קביעת קווי בנין חדשים.

5. הגדלת מספר הקומות מ-4 קומות מעל הכניסה ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

6. קביעת שימושים עבור מוסד פרטי לתרבות וחינוך

7. קביעת הוראות בינוי,

8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

10. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.



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
מבנים ומוסדות ציבור		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

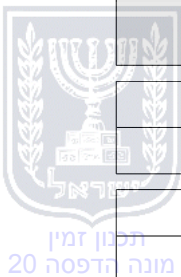
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה מוסדי	1,149	100
סה"כ	1,149	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,149.06	100
סה"כ	1,149.06	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך ותרבות, מוזאון, בית כנסת, מקווה, אולם כינוסים, משרדים עבור השימושים הציבוריים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר הצבת קיר ו/או גדר המפריד בין הבניין למדרכה, אלא מעקה קל בלבד בגובה תקני. תכנון זמין מונה הדפסה 20</p> <p>שטח המסומן בזיקת הנאה יפותח ברצף עם מדרכה הסמוכה ובהתאם למפלסים שבנספח הבינוי.</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת הוצאת היתר בניה. יותר שימוש בקרן חניה כקבוע בתקן החניה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>הבניין המסומן בבלוק מבנה לשימור הוא בנין המיועד לשימור. תותר תוספת בניה לבניין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. עבודות בבניין יתואמו עם מחלקת שימור. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כולל שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר ופרטי בנין מקוריים.</p> <p>חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן.</p> <p>יש לשמור על קירות נושאים מקוריים, פרטי בנין ואלמנטים מקוריים שנותרו במבנה כפי שמסומנים בנספח הבינוי.</p> <p>אין להרוס קירות נושאים בשלמותם. ניתן לפתוח בהם פתחים לדלתות ומעבר. לדקק קירות היסטוריים.</p> <p>פירוק חלקי המבנה שיסומנו להריסה בתכנית זו, הסמוכים לקירות המבנה ההיסטורי יעשה באמצעות "פירוק זהיר וידני" בלבד.</p> <p>כל פתרון הנדסי לתוספת על המבנה יותנה באפשרות לביצוע שתשמור ולא תפגע באלמנטים ההיסטוריים במבנה.</p> <p>כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>יותר חומרי גמר קלים בתוספת, בתנאי תיאום עם מחלקת שימור.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>פתרון מיגון יעשה רק באגף החדש למבנה.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p> <p>בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תעשה ע"י מהנדס, על בסיס דוח 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>	
<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> <p>יש לפרט הגבלות לגבי רמפות כניסה ויציאה מחניה, מפלס כניסה, נוכחות בפיתוח השטח ויחס לרחוב.</p>	ד
<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות וגובה הבניה המרבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, התשס"ב-2002.</p>	ה
<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	ו
<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט</p>	ז
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור של מחלקת שימור של עיריית ירושלים לעניין שימור, שיקום ושחזור של המבנה היסטורי, לרבות החזית הצפונית. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהיה קבלת אישור מחלקת שימור. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהיה הגשת סקר הנדסי שימורי. תנאי להיתר בניה יהיה הפקדת מינוי אדריכל מלווה אשר מתמחה בשימור, והפקדת כתב התחייבות להבטחת ביצוע הוראות שימור. תנאי להיתר הבניה הגשת תכנית פתוח לשטחים הפנויים מבינוי בחלקה וכן את שטחי הדרכים והשבילים המקיפים את המבנה ממזרח, מצפון וממערב, תנאי לאכלוס ביצוע בפועל עבודות הפיתוח חזיתות המבנה יתואמו כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה אל מול אדריכל העיר/מהנדס העיר לרבות החזית החמישית. 	ח



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>7. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p> <p>8. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>9. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</p> <p>10. תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>11. תנאי לאכלוס המבנה-שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי, להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח ברצף עם מדרכות הסמוכות ובהתאם למפורט בנספח הבינוי, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	ט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	(1)	485	6067	163	1047	422	4435	1149	מבנים ומוסדות ציבור

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) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת נספח ביצוע סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, שיתייחס לצמצום המטרדים הסביבתיים, לרבות בהיבטים של רעש ואבק. תנאי להיתר בנייה הוא אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תנאי למתן היתר יהיה אישור הסדרי תנועה זמניים לשלב העבודות, בתיאום עם מחלקת תושי"ה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבנייה תבוצע בהינף אחד, תותר הוצאת היתר בנייה בנפרד לגבי הריסת הבניין הקיים וחפירה.

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20