

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0845180

תוספות בנייה ושימור ברחוב רבנו גרשום 4, שכונת הבוכרים

ירושלים

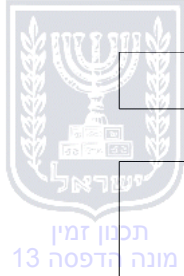
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/12/2020

להפקיד את התכנית

12/05/2021

יו"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

תאור התכנית והרקע להגשתה :

שכונת הבוכרים מיועדת לשימור ותוספות בנייה.

תכנית השימור מספר א/3276 קבעה תבנית לתוספות וקווי בניין מפורטים לכל חלקה וחלקה.

התכנית המוגשת המוסיפה שתי קומות בהתאם למדיניות המעודכנת של התחדשות השכונה, מתבססת על התבנית שנקבעה בתכנית א/3276 תוך צמצום קו הבנייה המזרחי ב 1 מטר לצורך הרחבת השטח הפתוח בקרקע והרחבת החלל המשותף בין הבניין למבנה השכן (הנדרש מהגבהת המבנה), משמרת את הקירות ההיסטוריים המיועדים לשימור ו.

כמו כן התכנית מנצלת את תת הקרקע והחפירה הקיימת של המגרש לעומק של כ 5 מטרים מתחת למפלס הרחוב להוספת שתי קומות תת קרקעיות.

כמו כן התכנית מיעדת ומגדירה שטחים פתוחים משותפים לדיירי הבניין הן על הקרקע והן על הגג ונותנת הוראות מפורטות לתכנונם כמרחב ירוק ומוצל לטובת דיירי הבניין.

מצב קיים :

על המגרש קיים מבנה היסטורי בן קומה אחת הממוקם בקו 0 בצד המזרחי הדרומי והמערבי של החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספות בנייה ושימור ברחוב רבנו גרשום 4, שכונת הבוכרים
------------	-------------------------------	------------------	---

מספר התכנית	101-0845180
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.469 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
קואורדינאטה X	221110
קואורדינאטה Y	633235

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רבנו גרשום	4	

שכונה בוכרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30085	מוסדר	חלק	98	134

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

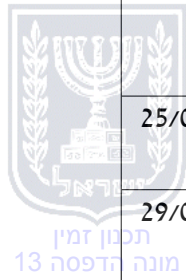
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3276	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3276	3753	2298	25/03/1990
3276 / א	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3276/א	5276	2047	29/02/2004
5166 / ב	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 5166/ב	6052	1593	21/01/2010



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				זאב ארד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זאב ארד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		15/02/2021	זאב ארד	08: 23 03/03/2021	נספח בינוי- מחייב לעניין גובה, מס' קומות וקווי בניין	לא
תיעוד ושימור	מחייב חלקית			15/02/2021	ערן בן דב- קוויתי	13: 10 15/02/2021	נספח שימור- מחייב לנושא שחזור החזית הדרומית והנחיות לעיצוב המרפסות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/05/2020	חיים קוזלובסקי	18: 16 20/05/2020		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
	פרטי	מרגלית רוב			ירושלים	רבנו גרשום	4	050-4133393		yh5050@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרגלית רוב			ירושלים	רבנו גרשום	4			yh5050@gmail.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	זאב ארד		ארד אדריכלות	ירושלים	הלל	23	02-6423804		zeev@doxa.co.il
יועץ שימור	יועץ	ערן בן דב- קוויתי	110005		מבשרת ציון	גלבוע	12			bendovkvity@gmail.com
מודד	יועץ	חיים קוזלובסקי	1518		בני ברק	טבריה	16			xyz2800382@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

קביעת הוראות לשימור החזיתות ההסטוריות של המבנה הקיים וקביעת הנחיות לתוספות בנייה בהתאם למדיניות התכנון לשכונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע ממגורים 3 מיוחד מיוחד למגורים ג.
- קביעת הוראות לשימור חזיתות היסטוריות .
- קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים.
- קביעת מספר הקומות ל 5 קומות על קרקעיות ו 2 קומות תת קרקעיות.
- קביעת הוראות למגורים בחלל הגג.
- הוספת זכויות בנייה וקביעת הוראות לתוספות בנייה.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- תכנון שטחים משותפים לכלל הדיירים.
- קביעת הוראות לפיתוח ותכנון השטחים המשותפים.
- קביעת הוראות להקמת מרפסות בחזית קדמית לרחוב.
- קביעת הוראות להפקעה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	1	זיקת הנאה
דרך מאושרת	2	להריסה
		לשימור
		קו בנין עילי
		קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	17	3.54
מגורים 3 מיוחד	463	96.46
סה"כ	480	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17.39	3.58
מגורים ג'	468.68	96.42
סה"כ	486.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים. שטח לצרכי ציבור עבור דירת רווחה 50 מ"ר. מסחר בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי - הבנייה תבוצע מאבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן בדומה לקירות הקיימים בבניין. הבנייה באבן נסורה וחלקה אסורה. - הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת מתן היתרי הבנייה הנחיות לעניין שיפוף החזיתות. - צורת הגג תהיה בהתאם לנספח הבינוי למעט שינויים קלים הנדרשים בשל סיבות תכנוניות וקונסטרוקטיביות. - לא יותרו גריעות בגג הרעפים. - הפתחים יהיו בשיפוי הגג בלבד. - לא יותרו יחידות נפרדות בחלל הגג אלא יותרו חדרים המשמשים כחלק מיחיד של הקומה מתחת.
ב	שימור - הבניין הקיים בחלקה הינו בניין המיועד לשימור עם תוספות בנייה וחלות עליו ההוראות הבאות: - לא תותר הריסתן של החזיתות המיועדות לשימור. - לא תותר כל פגיעה בחזית הבניין, באופיו, בסגנונו לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו', למעט תוספות הבנייה מכוחה של תכנית זו. - אין להרוס קירות פנמיים בבניה נושאת מעבר למסומן בנספח הבינוי. - כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ינוקו החזיתות ככל הניתן (ידנית ולא בהתזת חול) ותשתית הכבלים, צינורות וכו' יועברו בקירות המבנה. - תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תיק תעוד מלא של הבניין בהתאם להוראות מהנדס העיר. - חפירת המרתפים מתחת למבנה לשימור יותר רק בכפוף לאישור מהנדס השימור בשלב היתר הבנייה ובכפוף לאישור של מחלקת השימור בעיריית ירושלים. - אין לדקק קירות היסטוריים מעבר למצויין בנספח הבינוי או לפי צורך שיווצר בעת מתן היתר הבנייה. - פרוק חלקי מבנה מאוחרים המסומנים להריסה בתכנית זו, הסמוכים לקירות המבנה ההיסטורי יעשה בזהירות עם פגיעה מינימלית בקירות לשימור. - אין לאשר בחזית הדרומית של קומת הקרקע קירות ממ"ד אלא אם הוכח שאינם פוגעים בפתחים הקיימים. - שחזור האגף המרכזי הדרומי של הבניין ההיסטורי ובמיוחד החזית ההסטורית לרחוב רבנו גרשום, הוא מחייב ותעשה בתאום עם מחלקת שימור של עיריית ירושלים כתנאי להיתר

4.1	מגורים ג'
ג	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו 18.97 מ' מעל מפלס הכניסה ונמדד בבסיס מזחלת הגג הינו מחייב וכל סטיה ממנו מעבר למטר אחד תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. קווי הבניין כמפורט בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 3. מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 4. הוראות השימור בתכנית, כפי שמופיעות בסעיף 4.1 ב. הינן מחייבות וכל סטיה מהן תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 5. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A' בצבע חום בהיר המצוי בקומת הקרקע התחתונה של הבניין והיקפו 50 מ"ר לפחות ישמש לדירת רווחה בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
ד	תנאים למתן היתרי בניה 1. הכנת נספח פיתוח מפורט לאישור מחלקת שפ"ע שיתוכן על פי הנחיות סעיף 4.1.י- בינוי/ ואו פיתוח ויכלול גם תכנון מערכות השקיה אוטומטיות לתחזוקה קלה של השטחים המשותפים. 2. השלמת תיק תעוד מלא ואישורו על ידי מהנדס העיר. 3. תאום תכנון ועיצוב אדריכלי ואישורו על ידי מהנדס העיר. 4. מתן הנחיות לשימור המבנה ההיסטורי כולל מעטפת ופרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה על ידי ועץ שימור המומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו למהנדס העיר. 5. תנאי למתן היתר הבנייה הינו חיווי אדריכל שמור באת התכנון וביצוע הפרויקט. 6. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור מחלקת השימור לתכנון המוצע. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה קרקע תחתונה של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
ה	איכות הסביבה יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג)
ו	חניה לא תחויב הוספת חנייה כתנאי לקבלת היתר בנייה.
ז	קולטי שמש על הגג בגגות המשופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

מגורים ג'	4.1
ניהול מי נגר	ח
לצורך החדרת מי נגר בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 יותרו 20% משטח החלקה פנויים להחדרת מי נגר.	
תנאים למתן תעודת גמר	ט
1. תנאי למתן תעודת גמר הינו שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. 2. תנאי לאכלוס נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע	
בינוי ו/או פיתוח	י
1. בחצר המשותפת במפלס הקרקע התחתונה יתוכננו וינטעו לפחות 6 עצים בוגרים בעובי גזע של מינימום 5 ס"מ. 2. באדנית הבנויה על הגג ינטעו לפחות 3 עצים בוגרים בעובי גזע של 5 ס"מ. 3. השטחים המשותפים בקרקע ועל הגג יתוכננו לטובת דיירי ויכללו מתקני משחקים וארגז חול לילדים בשטח מינימלי של 10 מ"ר, התכנון יאפשר הקמת סוכות בזמן החג. 4. יותרו מגורים בחלל גג הרעפים. מודגש בזאת שחלל גג הרעפים שגובהו מהריצפה ועד למדלפות הגג אינו עולה על 1.2 מ' לא ייחשב כקומה. במידה ותהיה סתירה בין מס' הקומות לבין גובה הבנייה המירבי בחלקה - גובה הבניה המירבי הוא הקובע.	
הפקעות ו/או רישום	יא
1. השטח המסומן בקו מקווקו אפור בתכנית קומה 5 נספח הבינוי מיועד לשמש כגג משותף בהיקף של 95 מ"ר לפחות. 2. דירה מספר 1 במפלס הקרקע התחתונה, כפי שמסומנת בנספח הבינוי, מיועדת להפרשה מבונה ותהיה בשטח מינימלי של 50 מ"ר. 3. דירה זו, המצויינת בסעיף 2, תרשם בעת הרישום בטאבו על שם עיריית ירושלים ללא תמורה. הרישום ייערך על חשבון מגיש ההיתר.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	יב
1. רישום השטח הציבורי של ההפרשה המבונה שמוגדר בסעיף 1.4.יא.2 בטאבו. 2. נטיעת עצים בוגרים על פי דרישות מחלקת שפ"ע.	
זיקת הנאה	יג
השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ישמש כשטח משותף לטובת כלל דיירי הבניין - זיקת ההנאה בשטח זה איננה חלה על הציבור הרחב.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	יד
היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413	

דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
"דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל".	
הוראות	4.2.2



4.2 דרך מאושרת	4.2
הוראות בינוי סימון מהתשריט : קו בנין עילי תותר הבלטת מרפסת מעל הדרך ברוחב של 1.2 מטר ועל פי קווי הבניין העיליים המצוינים בתשריט ובהתאם לחוק התכנון והבנייה.	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי		
אחורי תכנון	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18.97 (4)	21 (3)	75	560	2651	480 (2)	158	723 (1)	1290	469	1	מגורים ג'	מגורים ג'
					18.97 (4)	1	50	0.1	50	12 (7)	38 (6)	0 (1)	0	469		מגורים ג'	דירור מיוחד



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"ר פסגות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
180	0	1	מגורים ג'	מגורים ג'
10	0		דיוור מיוחד	מגורים ג'

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) כולל שטחי ממ"דים.
- (2) שטח זה כולל שטח הממד"יים בקומת מרתף ראשונה..
- (3) גודל הממוצע של הדירות יהיה כ 80 מ"ר.
- (4) גובה זה מוגדר במדלפות גג הרעפים.
- (5) לפי תשריט.
- (6) גודל הדירה לא יפחת מ 50 מר לפחות כולל ממ"ד.
- (7) כולל שטחי ממד"יים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמה ובנייה	בהינף אחד
2	טופס אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת

7.2 מימוש התכנית

10 שנים