

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0947671

יואל סלומון 25 ב



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 :

31/10/2021

להפקיד את התכנית

29/03/2022

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

מבנה לשימור בנחלת שבעה עם תוספות ארעיות בחלקו המזרחי.
התכנית מציעה הריסת התוספות, חפירת מרתף למיגון ובניית אגף מזרחי עד לגבול המגרש באופי של המבנה המערבי.
שיפוץ ושיקום המבנה והסרת תוספות שעל חזיתות המבנה.
הגבהת הגג המקורי ב 70 ס"מ על מנת לממש קומת גלריה בחלל הגג לשימוש של שתי קומות מגורים על גבי קומה מסחרית שבמפלס הרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית יואל סלומון 25 ב

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0947671

0.118 דונם

1.2 שטח התכנית

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
	קואורדינאטה X	220927
	קואורדינאטה Y	631958

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נחלת שבעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30035	לא מוסדר	חלק	33	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
03/05/1988		2049	3555	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2422 ממשיכות לחול.	שינוי	2422



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהרן זילברשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרן זילברשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 02 14/03/2022	אהרן זילברשטיין	14/06/2021			מנחה	בינוי
לא	נספח שטחים	09: 39 14/06/2021	אהרן זילברשטיין	14/06/2021			רקע	בינוי
לא		17: 26 06/02/2022	ראובן אלסטר	06/02/2022	1	1: 1250	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	מוריס טהרני			תל אביב- יפו	(1)	16			morristehra ni@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב לוי אשכול 16 תל אביב.

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
	עורך ראשי	אהרן זילברשטיין		א.זילברשטיין אדריכלים	ירושלים	עמק רפאים	54	02-6259440		agi.tect@gma il.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
אדריכלית שימור	יועץ	אנה לדיז'נסקי		אנה לדיז'נסקי	ירושלים	(1)				anaarch.ia@g mail.com

(1) כתובת: לא קיים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הגבהת גג רעפים לצורך תוספת קומה בחלל גג הרעפים במבנה לשימור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת התכליות המותרות בתכנית.
2. קביעת שטחי בניה המרביים בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 3 קומות.
4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/אלמנטים בנויים.
8. קביעת הוראות שימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ומסחר
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ומסחר	בלוק מבנה לשימור
1	מגורים ומסחר	להריסה
1	מגורים ומסחר	מבנה להעתקה/שחזור
1	מגורים ומסחר	מבנה להריסה
1	מגורים ומסחר	מבנה לשימור
1	מגורים ומסחר	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	118.91	אזור מסחרי מיוחד
100	118.91	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	118.91	מגורים ומסחר
100	118.91	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גובה הבינוי :</p> <p>1. נספח הבינוי מחייב לעניין בניין לשימור המסומן בנספח בסגול ולעניין גובה אבסולוטי מקסימלי של המבנה כולל גג רעפים ולבניין השימור.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת יהא בהתאם למפלס הכניסה של המבנה ההיסטורי מרחוב יואל משה סלומון.</p> <p>ב. שיפוץ מעטפת הבניין :</p> <p>מעטפת הבניין הקיים תשופץ. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין.</p> <p>חלק מהתוספות שיפורקו ישמרו ויבנו מחדש בהתאם להנחיות מחלקת שימור.</p> <p>התוספות ככלל יבנו בהתאם לפרטי הבניין הקיים ובאבן בעיבוד ובגוון דומה.</p> <p>ג. מרפסות :</p> <p>מרפסת זיזית קיימת החורגת מקו בניין מעל רחוב יואל משה סלומון תישמר כפי שהיא, אולם לא יותרו כל מרפסות זיזיות אחרות להבלטה מעבר לקווי הבניין והמגרש.</p> <p>ד. שילוט :</p> <p>שילוט על קירות חיצוניים בבניין יבוצע בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>חלק המבנה/הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בכתום מיועדים לפירוק זהיר והרכבה מחדש בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. רעפי החרס מגג הרעפים שיפורק לצורך הגבהת המבנה ישומרו ויקבעו מחדש. השלמת הרעפים בחלק החדש תבוצע ברעפי חרס כדוגמת הקיים.</p> <p>2. ארגזי הרוח והמזחלות יוחלפו וישוחזרו בהתאם לפרטים הקיימים.</p> <p>3. יותר שימוש בחלל הגג, כחלק מחלל הקומה העליונה.</p> <p>4. קולטי שמש יותקנו בצמוד לשיפוע הגג בלבד והדוודים יותקנו בתוך חלל המבנה או באיזור טכני ייעודי. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>המבנה מסומן בתשריט בסימבול לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות :</p> <p>1. לא יורשה דיקוק קירות היסטוריים למעט לצרכים הנדסיים והצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לסעיף חיזוק מבנים בהוראות אלו. בדיקת חיזוק המבנה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים.</p>



4.1	מגורים ומסחר
	<p>2. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה הקיים ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, נגרות, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין ייחודיים, מעקות וכו'.</p> <p>3. חזיתות המבנה ישומרו במלואן, לא תותר אטימת פתחים מקוריים.</p> <p>יש לפרק ולהסיר מחזיתות המבנה תשתיות מאוחרות ככל הניתן; אנטנות, צנרת חשמל, מים, ארובות וכד'.</p> <p>יש להשלים בפרטים זהים תריסים, חלונות, סורגים וכד'.</p> <p>4. פרטי הגג החדש, סוג הרעף, מזחלות ומרזבים יהיו כדוגמת הפרטים האופייניים לשכונת נחלת שבעה ולמבנה הקיים.</p> <p>5. פתרון למרחבים מוגנים יעשה באמצעות מקלט בקומת המרתף.</p> <p>6. דודי שמש ומערכות טכניות כלשהן ימוקמו באופן מוצנע ולא תתאפשר הפנייתם לחזית ראשית.</p> <p>7. שימור המבנה יעשה בליווי הנחיות אדריכל ומהנדס שימור מומחה בתחום השימור.</p> <p>8. תכניות השימור יכללו בין היתר הוראות והנחיות לעניין אופן פירוק תוספות מאוחרות, הגנה על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים, הגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ושמירה מפני פגיעה במשך כל תהליך העבודות באתר.</p> <p>9. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון להגנות ולייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. ככל וייפגעו, באופן מכוון, חלקי מבנה היסטוריים בצורה משמעותית במהלך בניית התוספת, תופסק הבנייה לאתגר ויבחן ע"י מהנדס עיריית ירושלים או מי מטעמו בשיתוף עם אדריכל השימור של התכנית אופן השלמת מימוש התוספת.</p> <p>10. חפירה מתחת למבנה ההיסטורי תתאפשר בכפוף לבדיקה של מהנדס שימור ולאחר קבלת חוות דעת המבטיחה יציבות המבנה ולשביעות רצון מחלקת שימור של עיריית ירושלים.</p> <p>11. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חלק המבנה/הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. לא ימוקמו מתקנים טכניים על חזיתות המבנה.</p> <p>2. הבניה באבן תהיה זהה לדוגמת האבן במבנה הקיים.</p> <p>3. המרווח שנוצר כתוצאה מהעתקת הקיר בחזית הצפונית מזרחה, יבנה בנסיגה מחזית האבן בתיאום עם מחלקת שימור של עיריית ירושלים.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו בגבולות המגרש, דהיינו קו בנין 0.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסת קיימת מעבר לקו הבניין וגבול התכנית בחזית רחוב יואל משה סלומון</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מספר יח"ד	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי					
0	0	0	0	2	11.25	4		101		36	200	118.91	מגורים	מגורים ומסחר
0	0	0	0	1						15	104	118.91	מסחר	מגורים ומסחר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	בהעדר תכנית פנויה להחדרת מי נגר פותרת הוועדה מהוראות תמ"א 4/ב/34.

6.2	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על שימור המבנה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>4. סטיה מהוראות הסעיף 7.1 שלביות ביצוע המורה על הנף אחד תהא סטיה ניכרת.</p>

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), 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.</p> <p>3. לא תותר חפירה מתחת למבנה ההיסטורי אלא בכפוף לבדיקה של מהנדס שימור ולאחר קבלת חוות דעתו המבטיחה יציבות המבנה ולשביעות רצון מחלקת שימור של עיריית ירושלים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר יהיה בחינת הקיר המזרחי (לפרוק והרכבה) ע"י מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הוראות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים בדבר נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד	

7.2	מימוש התכנית
	תוקף התכנית: 10 שנים