

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

23/11/2022

תכנית מס' 101-0927475

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספות בנייה ושימור ברחוב עזרא 22, שכונת הבוכרים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת בגוש 30084 חלקה 72 ברחוב עזרה 22 בשכונת הבוכרים, בחלקה קיימים שני מבנים המיועדים לשימור בני קומה אחת וחצר משותפת במרכז המגרש, כמו כן על החלקה מאושרת תכנית 11773 אשר לא מומשה בפועל. תכנית זו מבטלת את תכנית 11773 ומציעה תכנית חדשה הכוללת שימור החזיתות הקיימות והוספת 4 קומות חדשות מעל לקומה הקיימת.

כמו כן התכנית מגדירה שטחים פתוחים משותפים לדיירי הבניין במפלס הקרקע ובמפלס הגג וקובעת הוראות מפורטות לתכנונם לטובת דיירי הבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות בנייה ושימור ברחוב עזרא 22, שכונת הבוכרים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0927475

מספר התכנית

0.536 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג 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
	קואורדינאטה X	220712
	קואורדינאטה Y	633240

1.5.2 תיאור מקום חלקה מאורכת יושבת על רחוב עזרא בצד הדרומי ועל רחוב ישא ברכה בצידה הצפוני

### 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	עזרא	22	

שכונה בוכרים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	מוסדר	חלק	72	

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

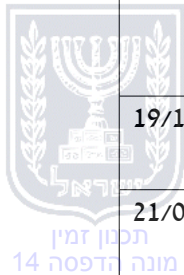
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/2011		1523	6345	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 11773	החלפה	11773
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5166/ב	החלפה	5166/ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



**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			03/10/2022	זאב ארד	14: 02 03/10/2022	מחייב לעניין השימור	לא
טבלת שטחים	רקע			03/10/2022	זאב ארד	14: 01 03/10/2022		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		11/01/2021	ראובן אלסטר	16: 49 11/01/2021		לא
תיעוד/סקר שימור	רקע			03/08/2022	ערן בן דב- קווייתי	14: 51 03/08/2022	תיק תעוד חלק א- עותק פיזי אחד נמצא במסמכי התכנית.	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע			03/08/2022	ערן בן דב- קווייתי	14: 52 03/08/2022	תיק תעוד חלק ב- עותק פיזי אחד נמצא במסמכי התכנית.	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע			03/08/2022	ערן בן דב- קווייתי	14: 53 03/08/2022	תיק תעוד חלק ג- עותק פיזי אחד נמצא במסמכי התכנית.	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	יזמות בע"מ סאם טהליה			אלעזר	יהודית	75			rafi@eurosa m.co.il

**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	זאב ארד	8141431	DOXA - זאב ארד אדריכלים	ירושלים	הלל	23	02-6423804		zeev@doxa.c o.il
מהנדס	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	64	073-2325103		meimad@me imad-sur.co.il
אדריכל	יועץ	ערן בן דב- קוויתי	110005		מבשרת ציון	גלבוע	12			bendovkvity @gmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות היסטוריות והקמת מבנה חדש בן 5 קומות למגורים וקומת מחסנים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות לשימור ושחזור חזיתות וחלקים של שני מבנים היסטוריים .

קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים.

קביעת מספר הקומות ל 5 קומות על קרקעות ו 1 קומה תת קרקעיות.

קביעת מס יח"ד ל-28.

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
לשימור	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	536	מגורים ד
100	536	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	535.82	מגורים ד'
100	535.82	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר הריסת מבנה קיים עם שימור ושחזור חזיתות היסטוריות והקמת מבנה בן 5 קומות בהתאם למפורט במסמכי התכנית</li> <li>2. גג המבנה יהיה גג רעפים ללא הגבהה למעט גג המבנה שיהיה שטוח שממוקם בתוך החצר בין שני חדרי המדרגות כך שתיווצר מרפסת גג לשני חלקי המבנה.</li> <li>3. השטחים המשותפים בקרקע ועל הגג יתוכננו לטובת כלל הדיירים ויכללו מתקני משחקים וארגז חול לילדים בשטח מינימלי של 10 מ"ר, התכנון יאפשר הקמת סוכות בזמן החג.</li> <li>4. השטח המשותף על הגג יתוכנן כך שלפחות 100 מ"ר מתוך השטח יותרו פנויים ממערכות טכניות ומגידור לשימוש כלל הדיירים בבניין</li> <li>5. יותרו מגורים של דירת הקומה העליונה בחלל גג הרעפים.</li> <li>6. לא תותר הקמת יח"ד במקום שאין אוורור לפי התקנות.</li> <li>7. יותר הקמת מרפסות זיז מעל תחום הדרך בעומק של עד 1.5 מ'</li> </ol>
ב	<p><b>שימור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי לקבלת היתר הוא השלמת תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור כולל פרטי בניה לשחזור.</li> <li>2. היתר הבנייה יכלול את שימור הבניין ורשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</li> <li>3. לא יותרו שינויים או הריסת חזיתות לשימור למעט לצרכי שימור שיחזור ושיקום</li> <li>4. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבמבנה לרבות פרטי הבניין הקיימים בו בפנים ובחוץ, לרבות אבן מקורית, פתחים, כתובות, תבליטים.</li> <li>5. היתר הבניה יכלול את שימור הבניין וקביעת שילוט בגדר המגרש לציון האתר לשימור.</li> <li>ההיתר יכלול הוספות הוראות שימור כולל פרטים לשחזור /שימור על גבי התוכנית בהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר.</li> <li>6. הכנת תוכניות השימור תיעשה על ידי אדריכל מומחה בתחום השימור בתיאום עם ממוני השימור ברשות המקומית.</li> <li>6. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</li> <li>7. אין להרוס קטעי קירות מקוריים ואין לדקק קירות מקוריים למעט במקרים נקודתיים בהם נדרש חיזוק הנדסי.</li> <li>8. תנאי לתחילת עבודות הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכ"ו) של מגישי הבקשה להיתר.</li> <li>9. יש להסיר את כל השילוט מחזיתות הבניין.</li> <li>10. הקירות המסומנים בנספח הבינוי בצבע כתום יותרו העתקתם בהתאם למפורט בנספח הבינוי, בתשריט מצב מוצע כל הקירות מסומנים לשימור ושימורם/ העתקם יהיה כמפורט בנספח הבינוי</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

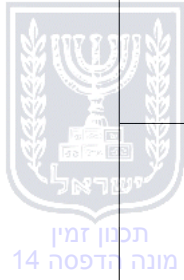


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



4.1	מגורים ד'
	<p>המחייב לעניין השימור.</p>
ג	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>1. השטח המסומן בקו מקווקו אפור בתכנית קומה 4 נספח הבינוי מיועד לשמש כגג משותף בהיקף של 120 מ"ר לפחות.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום השטח הנל כשטח משותף בטאבו.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין כמפורט בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות כמצויין בסעיף 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. שלביות הביצוע כפי שמפורטת בסעיף 7.1 בתכנית זו הינן מחיבות וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. הוראות השימור בתכנית זו מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>"במידה ולקראת איכלוס המבנה יתברר שחלק מהאלמנטים במגרש שהוגדרו לשימור, לא נשמרו, תנאי לאיכלוס יהיה תשלום קרן חניה לפי התקן שיהיה בתוקף באותה עת, ללא התחשבות בשימור".</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קו הבניין התת קרקעי המסומן בצבע כחול בתשריט מתייחס לבינוי במפלס רחוב ישא ברכה.</p> <p>2. קו הבניין המסומן כקו נקודה מתייחס לקו בניין למבנה</p> <p>3. קו הבניין המסומן כקו ושני נקודות מתייחס לקו בניין למרפסות,</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות המשופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ח	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם,</p>

מגורים ד'	4.1
<p>למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.                      4. תנאי להיתר יהיה תאום ואישור מחלקת שמור של עיריית ירושלים לעניין פרטי בניה עיצוב חזיתות סוג האבן ופרזול.</p>	
<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b>                      1. תנאי למתן תעודת גמר הינו שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.                      2. תנאי למתן תעודת גמר הינו אישור מחלקת שפ"ע על השלמת נטיעת עצים בוגרים וכלל ההנחיות כפי שיוגדרו בתכנית הפיתוח בהיתר.</p>	ט
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>                      1. תנאי לאכלוס המבנה הינו נטיעת עצים בוגרים על פי דרישת מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.                      2. שימור בפועל של חלקי המבנה שהוגדרו לשימור לשביעות רצונם של ממוני השמור ברשות המקומית.</p>	י
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>                      היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו יחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, ע"פי דרישות ת"י 413.</p>	יא



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
160	0 (3)	(2)	(2)	(2)	28	2327	200 (1)	633	1494	536	1	מגורים	מגורים ד'	

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) שטחים במפלס רחוב ישא ברכה שהינם מתחת למבנה ברחוב עזרה.

(2) לפי תשריט.

(3) כמסומן תשריט, יותר מרפסת בעומק של 1.5 מ' על תחום הדרך מעבר לקו בנין המסומן בתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	מימוש התכנית יערך בהינף אחד כולל עבודות השימור והשחזור על פי תכנית זו.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש הוא 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14