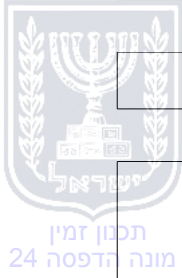


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1053289

תוספת קומות משרדים ויחידות דיור ברח' תשבץ 17



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:

18/09/2022

להפקיד את התכנית

15/01/2023

תאריך 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

התכנית מוצעת ברחוב תשבץ 17, שכונת מקור ברוך ירושלים.  
התב"ע התקפה קבעה את ייעוד החלקה לאזור מגורים מיוחד.

על החלקה קיים מבנה אופייני בן קומה אחת. המבנה הינו בן המבנים הראשונים אשר הוקמו בשכונת שערי ירושלים בשנות התשעים של המאה ה 19. השכונה התרחבה וחברה אל שכונת מקור ברוך. המבנה ההיסטורי אופייני ובעל פרטי אבן מקוריים לרבות קימרונות פנימיים וגומחות לחלונות ולאחסון בקירות הפנימיים. חלק מהקומה הראשונה נקבעה לשימור לטובת משרדים. אין היתר מקורי לבניין.

על החלקה חלה תכנית 0905 הקובעת כאזור אזור מגורים מיוחד.

התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע ממגורים מיוחד לאזור מגורים ומשרדים.  
תוספת בניה למגורים, תוספת קומות, קביעת סה"כ 6 יח"ד [בבניין קיימת דירה אחת], קביעת קומת מרתף למחסנים וקביעת קווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות משרדים ויחידות דיור ברח' תשבץ 17

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1053289

1.2 שטח התכנית 0.120 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 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	219860
	קואורדינאטה Y	632775

### 1.5.2 תיאור מקום

הבניין נשוא התכנית קיים ברח' תשבץ אשר בשכונת מקור ברוך המבנה אופייני בן קומה אחת.

### 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	תשב"ץ	17	

שכונה מקור ברוך

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30076	מוסדר	חלק	145	

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
18/07/1991	3179	3902	תכנית זו מחליפה את תכנית 905/א בתחומה	החלפה	905/א
16/07/1959	1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 בתחומה.	החלפה	מתאר/ 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			לאה סבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה סבן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 31 11/12/2022	לאה סבן	11/12/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תיק תיעוד	10: 16 23/11/2022	לאה סבן	01/01/2022	94	1: 100	רקע	תיעוד ושימור
לא		15: 15 23/01/2022	יורם אלישיב	23/01/2022	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
	פרטי			ועדת עדת הספרדים בירושלים	ירושלים	הרב קוק	8	02-5455129	02-6231827	vaadma4@0 12.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה סבן		לאה סבן אדריכלית, אדריכלות ותכנון ערים	מבשרת ציון	ישפה	27	02-5330462		leavi2000@g mail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas hive1.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

תוספת קומות קביעת מגורים משרדים ומחסנים ותוספת יח"ד ברח' תשבץ 17 ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ומשרדים.
2. תוספת 5 יחידות דיור ליחידת דיור קיימת, סה"כ קביעת 6 יחידות דיור בתחום התכנית.
3. קביעת הוראות שימור לחלק מקומת הכניסה.
4. קביעת קומת הכניסה למשרדים.
5. קביעת בינוי למרפסות.
6. קביעת שטח למחסנים.
7. שינוי קווי בנין.
9. קביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומשרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומשרדים	1
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומשרדים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	120	100
סה"כ	120	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומשרדים	119.68	100
סה"כ	119.68	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ומשרדים</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים ומשרדים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></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>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. התכנית קובעת בינוי של 3 קומות למגורים מעל קומת הקרקע אשר תקבע למשרדים בלבד הכל בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ב. המרפסות הקבועות לרחוב תשב"ץ יתוכננו מעל למעבר הולכי רגל הכל בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ג. המרפסות המתוכננות לרחוב תשב"ץ יקבעו במרחק של 3 מ' בין קצה המרפסת אל הבניין מצדו השני של הרחוב. המרפסות יתוכננו באופן אחיד.</p> <p>ד. עקרונות שימור ועיצוב יהיו בהתאם להוראות השימור.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>א. הבינוי המוצע בתכנית פטור מחנייה.</p> <p>ב. במידה ובמהלך הבנייה ייהרס הבניין לשימור תנאי לאכלוס יהיה תשלום קרן חנייה לפי תקן המלא הנדרש באזור זה.</p> <p>ג. חניות אופניים לבינוי המוצע בתכנית יהיה בהתאם לתקן החנייה הארצי.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>א. שימור קומת הקרקע תעשה עפ"י נספח בינוי המצורף.</p> <p>ב. היתר הבנייה יכלול פרטי שיחזור חלונות ודלתות ושאר ע"מ בהתאם לדרישות מחלקת השימור.</p> <p>ג. התכנון בשלב היתר הבנייה והביצוע ילוו באמצעות אדריכל ומהנדס שימור.</p> <p>ד. לא ניתן יהיה לדקק קירות מקוריים אלא באישור מהנדס שימור.</p> <p>ה. עבודות חפירה דיפון תלייה או כל פעולה הנדסית הנוגעים באלמנטים לשימור יתבצעו בליווי מהנדס שימור.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה - אישור מחלקת שימור לתכנית.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קווי הבניין ומספר הקומות המופיעים במסמכי התכנית הינם מחייבים וכל בנייה מעבר להם תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטיה ניכרת מתכנית] התשס"ב 2002.</p> <p>ב. שלביות הביצוע-הבניה תבוצע בהינף אחד הוראה זו מחייבת וכל שינוי ממנה יהווה סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטיה ניכרת מתכנית] התשס"ב 2002.</p> <p>ג. הקמרונות הקיימים בקומת הכניסה ייקבעו לשימור לא תותר הריסתם ולא יותר כל שינוי בקמרונות הקיימים בקומה זו. כל שינוי מהוראה זו, יהווה סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטיה ניכרת מתכנית] התשס"ב 2002.</p> <p>ד. התכנית קובעת בינוי של 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע שתקבע במלואה לייעוד למשרדים. וכל שינוי מהאמור יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטיה ניכרת</p>

4.1	מגורים ומשרדים
	<p>מתכנית] התשס"ב 2002.</p> <p>ה. החזית המסומנת לשימור בנספח הבינוי תיקבע לשימור לא יותרו שינויים בחזית זו כל שינוי יחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>חדרי הממ"ד המבוקשים יבנו עפ"י תקן /4422 תקן התקף בעת בנית הממ"ד. תנאי למתן היתר בניה אישור פקע"ר לחדרי הממ"ד המבוקשים</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ, 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות.</p> <p>במידת צורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי להיתר בניה יהא תיאום חזיתות ופרטי בניה לרבות גדרות ומסגרות עם מחלקת שימור של עיריית ירושלים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי				
18	0	3	0	0	1	3	15.5	6	73	54	261	120	מגורים	מגורים ומשרדים	
	0	3	0	0		1			47	9	96	120	משרדים	מגורים ומשרדים	

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

הוראות טבלה 5:

ככל ויוצעו משרדים בכל קומת הקרקע יתאפשר בינוי עד 4 קומות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 בינוי ו/או פיתוח

נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין קווי הבניין, מספר הקומות והוראות השימור.

### 6.2 עתיקות

על פי חוק העתיקות התשל"ח-1987, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

### 6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעוד החדש של המבנה.

### 6.4 הריסות ופינויים

כל המסומן בנספח הבינוי בצהוב הינו להריסה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד	

### 7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישורה.

