

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0921825

תוספת בניה מעל מבנה לשימור ברח' ענתרה בן שדאד 2



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 :
02/04/2023

לאשר את התוכנית
15/05/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
30/01/2022

להפקיד את התכנית
30/01/2023

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

תאור התכנית:

הבניין נמצא ברח' ענתרה בן שדאד במע"ר מזרח.

בשטח קיים מבנה בן 2 קומות וקומה שלישית מחומר קל. הבניין מכיל 2 יח"ד.

חלה תכנית 2969 אשר מיעדת את החלקה למגורים 1 וחזית מסחרית.

מבוקש קומה חדשה ועליית גג מעל 2 הקומות קיימות. במסגרת התכנית מבוקשות 2 דירות חדשות וקביעת

יעוד קרקע לחלקה למגורים מסחר ותיירות התואמים את תכנית מע"ר מזרח 465229.

המבנה הנו מבנה לשימור רשום ברשימת השימור העירונית ועל כן כפוף להחלטת ועדת שימור עירונית. קיים הליך משפטי.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



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

תוספת בניה מעל מבנה לשימור ברח' ענתרה בן שדאד 2

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0921825

1.2 שטח התכנית 0.264 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

221725 קואורדינאטה X

362375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בן שדאד ענטרה 9, מרכז עיר מזרח

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
	9	בן שדאד ענטרה	ירושלים

שכונה מע"ר מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30059	לא מוסדר	חלק	69	

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



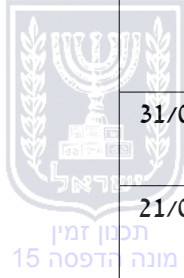
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/05/1989	3135	3662	תכנית זו מחליפה את תכנית 2969/א.	החלפה	א /2969
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה את תכנית 5022/א.	החלפה	מק/ 5022 /א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירם בוטבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם בוטבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין שימור, גובה קומות והריסה	15: 46 18/12/2022	אבירם בוטבול	07/12/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 24 10/11/2022	אבירם בוטבול	15/06/2022		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	אומיימה חגאזי			ירושלים	בן שדאד ענטרה (1)				
	פרטי	סמיר אחיגאזי			ירושלים	בן שדאד ענטרה (1)		02-5667103		
	פרטי	רובין אחיגאזי			ירושלים	בן שדאד ענטרה (1)				
	פרטי	הנא איחגאזי			ירושלים	בן שדאד ענטרה (1)				
	פרטי	מהדי איחגאזי			ירושלים	בן שדאד ענטרה (1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין לצורך הגשת התכנית בלבד אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכות קניינית בקרקע ..

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	אבירם בוטבול	00109290	זום אדריכלות	ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.net
מודד	מודד	גבארה תאופיק	991		ירושלים	דרך בית חנינא				zd5838502@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תוספת בניה מעל מבנה לשימור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים מסחר ותיירות.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה וקומת גג רעפים בשימוש. בהתאם למתואר בנספח הבינוי.
3. קביעת קווי בניין מירביים.
4. קביעת שטחי בניה מירביים.
5. קביעת מספר יח"ד מירבי
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.
10. קביעת מספר קומות מירבי
11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ונטיעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

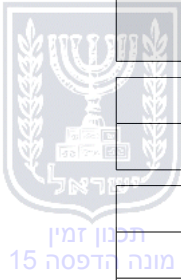
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותיירות		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותיירות	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותיירות	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	264	100
סה"כ	264	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	263.85	100
סה"כ	263.85	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים
	מגורים/מסחר/תיירות
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. תכנון זמין מונה הדפסה 15
ב	הריסות ופינויים חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס 1 מיועדות להריסה ותיהרסנה כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה .
ג	שימור א. לא תותר הריסה מלאה או חלקית של הבנין לשימור מעבר למסומן בנספח הבינוי ו/או המותר בתכנית. ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בניין הקיימים בו מהבניה המקורית, לרבות סוג חומרי הבניה הפרטים המקוריים וטכנולוגית הבניה. להוראות התכנית ובאישור מחלקת שימור לתכנון המוצע. ג. היתר הבניה יכלול הנחיות לכלל הפעולות הנדרשות לשימור המבנה לרבות ניקוי חזיתות הבנין מתוספות שאינן חלק מהבניה המקורית ו/או כל אלמנט שאינו קשור למבנה ההיסטורי ד. התכנון המבוקש לרבות חומרי גמר והפתרון ההנדסי יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים כתנאי להגשת בקשה להיתר. ה. לא תותר חפירה מתחת למבנה לשימור. ו. לא תותר הריסת אלמנטים בנויים מקוריים בתחום המגרש לרבות גדרות אלא באישור מחלקת שימור שהדבר נדרש ו/או אינו פוגע בערכי המבנה .
ד	סטיה ניכרת א. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת . ב. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הנו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת. ג. הוראות השימור לתכנית זו הינן מחייבות וכל חריגה ו/או וסטייה תחשב כסטייה ניכרת . ד. גובה הבניה המרבי כמצויין בטבלה 5 היינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת . ה. מספר יחידות הדיור כמצויין בטבלה 5 היינו מרבי , וכל הגדלה תחשב סטייה ניכרת.
ה	חניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, לרבות קרן חניה .

4.1	מגורים מסחר ותיירות
ו	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכול לכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה שילוב במסמכי ההיתר תכנית שיחזור של פרטי בניה, נגרו ומסגרות מקוריים על פי תיק התיעוד בתחום אזור לשימור המופיע בנספח הבינוי. 5. תנאי לבקשת היתר בניה יהיה אישור תכנית הנדסית ותכנית תשתיות מול מחלקת השימור בעיריית ירושלים. 6. תנאי להיתר בניה ליתר תנאי השטח בתחום התכנית יותנה בהשלמת סקרים נדרשים לתיק התיעוד. 7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון ופיקוח מלא על הביצוע של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. 8. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום ו/או התחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד. 9. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקן אשפה. 10. תנאי למתן טופס איכלוס ו/או כל תעודת גמר אחרת לתוספת הקומות החדשות, יהא נטיעת 4 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של תא שטח מס' 1 בתאום עם אגף שפע.</p>
ח	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת שימור המבנה וניקוי חזיתותיו באישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת					
							עיקרי					שרות
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי-ימני צידי-שמאלי (4)	4	46	168	444	38	406 (1)	264	1	מגורים מסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות
		מעל הכניסה הקובעת (3) 4										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 122.00 מ"ר מיועדים למסחר.

(2) גובה מדלפות גג יהיה +12.00.

(3) קומה רביעית הינה קומת גג רעפים.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2921/0 " ירושלים העיר העתיקה" י"פ: 1390 עמ' 2159 מיום: 31/8/1967 הינו/נס אתר/י עתיקות מוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. וחוק קשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומות ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שנויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישור של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתרתכנית לרישום(תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו. לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3

שמירה על עצים בוגרים

1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקת עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.
2. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
3. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא ייזק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	מתן היתר בניה	רק לאחר הריסת הבניה המסומנת להריסה, יינתן היתר הבניה.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	תעודת גמר	עם סיום ביצוע פיתוח המדרכות והממשק עם המדרכה בתיאום עם אגף שפע.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15