

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1132893

תוספת בינוי במבנה לשימור יחזקאל 21

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 :

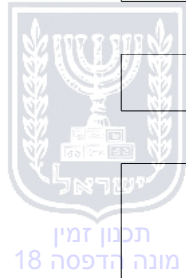
04/02/2024

לאשר את התוכנית

13/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005252408/310>

דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא בתחום מע"ר צפון, על ציר של רכבת קלה עתידית, בצומת הרחובות יחזקאל ועזרא. ייעוד רוב המגרש הוא הרחבת דרך שלא תתבצע בפועל ולפיכך התכנית מייעדת את המגרש למגורים + חזית מסחרית ל 2 הרחובות.

במגרש מבנה עתיק, המתוארך לסוף המאה ה-19, הבנוי עד גבולות המגרש. במבנה פועל בית כנסת והתכנית מציעה לשמר אותו.

חלק המבנה הפונה לרחוב יחזקאל הוא בן 2 קומות, הקומה התחתונה מתחת למפלס 0.00, ושאר המבנה בן קומה אחת + גג רעפים.

התכנית מציעה שימור המבנה העתיק תוך הריסת התוספות המאוחרות.

התוספת המבוקשת היא על קונטור המבנה לשימור, תוך הבלטת מרפסות זיז לכיוון הרחוב עזרא כמקובל בשכונת כרם אברהם.

התכנית מציעה מבנה בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת. החזית הראשית היא לאורך ציר הרכבת הקלה (רחוב יחזקאל).

מגיש התכנית הוא בעל הזכויות היחיד בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		
מספר התכנית	101-1132893	
שטח התכנית	0.492 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
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

220850

קואורדינאטה Y

633100

1.5.2 תיאור מקום

מגרש משולש בין רחובות יחזקאל ועזרא ושביל ציבורי להולכי רגל.

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	יחזקאל	21	

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30085	מוסדר	חלק	36	

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

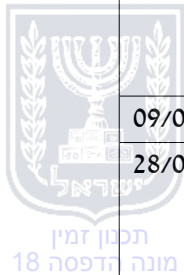
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>101-0178129</u>	כפיפות		7908	10582		09/08/2018
<u>1358</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1358 ממשיכות לחול.	2004	222		28/04/1974
<u>5166</u>	החלפה		5264	1588		15/01/2004
<u>ב / 5166</u>	החלפה		6052	1593		21/01/2010
<u>8593</u>	החלפה	לא תותר "סגירת חורף" או קירווי לילי.	5264	1592		15/01/2004



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				משה זיידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		55	31/05/2022	מרקוס אדלקופ	12: 15 20/11/2022		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	14/03/2024	משה זיידמן	14: 25 14/03/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/08/2022	האני עומרי	09: 04 05/03/2024		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	אריאל כהן			ירושלים	יואל	18	02-5959446		arielcohen.law@gmail.com

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	משה זיידמן		מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		mzaidman1@012.net.il
אדריכל שימור	אדריכל	מרקוס אדלקופ	111144		ירושלים	נהגי הפרדות	16			medelcopp@gmail.com
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	שועפאט		02-6726585		aalawzi@yahoo.co.ca

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 מגורים למבנה קיים לשימור ברחוב יחזקאל 21, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד הקרקע מדרך מאושרת ושצ"פ לייעוד מעורב למגורים מסחר ותחבורה

ב. קביעת בינוי לתוספת קומות מגורים למבנה קיים לשימור + קביעת מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ג. קביעת שטחי בניה חדשים בהיקף של 2,910 מ"ר (מתוכם 2,400 מ"ר שטחים עיקריים ו-510 מ"ר שטחי שירות).

ד. קביעת קווי בניין חדשים.

ה. קביעת מס' יחיד ל 24.

ו. קביעת מס' הקומות ל-6 קומות, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת ברחוב יחזקאל.

ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

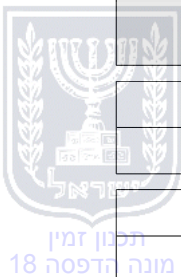
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים מסחר ותחבורה	36	בלוק מבנה לשימור
תאי שטח כפופים	יעוד	חזית מסחרית
36	מגורים מסחר ותחבורה	להריסה
36	מגורים מסחר ותחבורה	מבנה לשימור
36	מגורים מסחר ותחבורה	
36	מגורים מסחר ותחבורה	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	343.91	71.15
מגבלות בניה ופיתוח	124.06	25.67
שטח ציבורי פתוח	15.37	3.18
סה"כ	483.34	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותחבורה	483.34	100
סה"כ	483.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותחבורה
4.1.1	שימושים
	מגורים, יתאפשר מסחר ופונקציות ציבוריות (חברה,קהילה ורווחה) במפלס הרחוב ומשרדים למקצועות חופשיים בכל הקומות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי.
ב	חניה לאור הקרבה לציר הרק"ל ומאחר שמדובר במבנה לשימור התופס את כל שטח החלקה תינתן האפשרות למתן פטור מחניה.
ג	שימור סימון מהתשריט : מבנה לשימור 1. לא תותר הריסה / פירוק והרכבה של חזיתות המבנה, חלקי המבנה או פרטים מקוריים שהוגדרו לשימור אלא רק בתיאום מחלקת שימור בעיריית ירושלים , זאת מלבד ההריסות בתחום הדרך המסומנות בתשריט ונספח הבינוי, והרחבת הפתחים הקיימים בחזיתות המבנה כמוצג בנספח הבינוי. 2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות : סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים זאת מלבד ההריסות בתחום הדרך המסומנות בתשריט ונספח הבינוי, והרחבת הפתחים בחזיתות המבנה כמוצג בנספח הבינוי. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת. 3. תנאי להפקדת התוכנית יהיה קבלת חווד מהנדס בעל נסיון מוכח בתחום השימור. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן. 4. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור. 5. יוסרו תוספות המאוחרות שאינן חלק מהבניה המקורית. 6. הריסת חלקי מבנה המסומנים בקומת קרקע לצורך התאמת מפלסי רצפה לגישה חיצונית ישירה ממפלס מדרכה קיים, ללא הפרש בינהם, מחייבת.
ד	הפקעות לצרכי ציבור 1. תבוצע הפרשה מבונה בהיקף של 130 מ"ר לפחות עבור תרבות, קילה ורווחה (בשימוש למועדונית נוער) במיקום המצויין בנספח התכנית. 2. שטח בית הכנסת המוצע לא יופקע ולא ירשם ע"ש הרשות המקומית.
ה	הריסות ופינויים סימון מהתשריט : להריסה 1. השטחים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח בנוי , לרבות ההריסות המסומנות בתחום הדרך, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לקבלת תעודת גמר בתחום התכנית . סטייה מהוראה זו

4.1	מגורים מסחר ותחבורה
	מהווה סטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. סטייה ניכרת ו - השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ומבואות בלבד. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע. סטייה מהוראות אלה מהווה סטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. - לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. - שלביות ביצוע המפורטות בסעיף 7.1 מחייבות וכל סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. - קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. - הוראות השימור הינן מחייבות- כל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. - מספר הקומות כפי שמפורט בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. עיצוב אדריכלי ז - הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה. פסולת בניין ח יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. קווי בנין ט - קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום. - תותר בניית מרפסות זיזיות מעבר לקווי הבניין והמגרש בהתאם לקו הבניין העילי המסומן בתשריט התכנית. - תתאפשר בניית מרפסות מעל שטח ביעוד דרך עד מרחק 1.60 מ' מגבול מגרש ובתנאי שגובהן לא יפחת מגובה 4 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה תנאים בהליך הרישוי י תנאים בהליך הרישוי - תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה ואישורם. - תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח המדרכות הסמוכות לרבות סימון הריסת הבינוי בתחום הדרך בהתאם לתשריט ונספח הבינוי, שיקום המדרכות והצעה של מפלסי פיתוח רציפים בתיאום עם לשכת התכנון, בהתאם לעקרונות נספח הבינוי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. - תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור, לרבות ההריסות בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה. - תאום חזיתות המבנה עם אדריכל העיר. - תיאום התכנון האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו. - תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית





4.1	מגורים מסחר ותחבורה
	לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות. 6. ביצוע סקר קרקע לחקירת קארסט מתחת לעומק החפירה המירבי.
יא	חיזוק מבנים, תמא/ 38 סימון מהתשריט : מבנה לשימור לא תותר חריגה עבור חיזוקים הנדסיים מחוץ לקווי הבניין אלא במעטפת הבנייה הקיימת בלבד.
יב	ניהול מי נגר לאור העובדה שמדובר במבנה לשימור התופס את מלוא שטח החלקה ניהול מי הנגר ייעשה בשטח החלקות הסמוכות תוך הסתמכות על מערכת הניקוז העירונית. ככל הנדרש תתוכנן ותבוצע השלמה למערכת הניקוז למערכת העירונית בשטח שביל הולכי הרגל הגובל במערב לחלקה.
יג	תנאים למתן היתרי בניה סימון מהתשריט : מבנה לשימור 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד ע"י מחלקת השימור. 2. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. 3. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי ויוסרו מערכות מיותרות כגון : מזגנים, חיווטים וכ"ו. 4. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. 5. הבניה תבוצע ע"פ ההיתר והנחיות אדריכל שימור מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. 6. ההיתר שינתן מכוח תכנית זו יהיה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית שאושרה במחלקת השימור. 7. לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מבניה המקורית. 8. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור. 9. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התוכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור. 10. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים. 11. תנאי לתחילת עבודות בניה יהיה-הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור. 12. היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת שימור. 13. תנאי לתחילת חיפוי אבן הבניה החדשה-אישור אדריכל השימור המלווה. 14. במידה ויידרש עקב תיאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור, יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר. 15. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.

4.1	מגורים מסחר ותחבורה
יד	תוואי מסילה לא תותר חדירה לתחום תכניות הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי (עוגנים ברגי סלע, יסודות וכו') אלא באישור מראש ובכתב של צתא"ל. לא תותר כל עבודה בממשק עם תחנות הרק"ל ומתקניה אלא לאחר אישור מראש ובכתב של צתא"ל. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה ולא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים בהם או שינויים היכולים להשפיע עליהם, אלא באישור מראש ובכתב של צתא"ל. מגיש התוכנית ומגיש הבקשה להיתר, אחראי להתאמת הפרוייקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות אדמה וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים על חשבון. עומק חפירה מירבי, לרבות יסודות וביסוס לא יעלה על 8 מ'. יסודות רדודים בתוך העומק הזה (עד 8) אלא באישור מראש ובכתב של צתא"ל. עומס הכולל שיותר יהיה שווה ערך של 180kP 10.4 אלא באישור מראש ובכתב של צתא"ל ביצוע סקר קרקע לחקירת קארסט מתחת לעומק החפירה המירבי (בתוך ה-ZOI) אלא באישור מראש ובכתב של צתא"ל. תנאים אלה חלים בהנחה שביצוע המבנה יחל לאחר שישתיים שלב הקמת המנהרה והתחנה באזור זה. ככל תנאי זה לא מתקיים, יש לבצע ניתוח מיוחד בהתאם להוראות שימסרו מצוות תכנית אב לתחבורה והעבודות יבוצעו לאחר תיאום ואישור צוות תוכנית אב לתחבורה.



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

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים מסחר ותחבורה	מגורים מסחר ותחבורה	492	2080	510	191.5	2781.5	591	94	24	25.8	6	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים מסחר ותחבורה	מבנים ומוסדות ציבור		130			(2) 130									



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

מ"ר מ"ר	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
112	0 (1) 3 (3)	מגורים מסחר ותחבורה מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותחבורה מגורים מסחר ותחבורה

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)
(2) השטח ייועד לצרכי תרבות, קהילה וחברה (מועדונית נוער). ייעוד זה יוכל לעשות שימוש גם בחצר הפנימית המשמשת כניסה לבניין המגורים.
(3)



6. הוראות נוספות

6.1 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה 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	לא תותר בניה בשלבים	הבניה תתבצע בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.

