

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/03/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

21/03/2024

תכנית מס' 101-1155019

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

תוספת קומה לבנין מאושר רח' שד"ל 11 ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

ירושלים

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005265716/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין העומד על חלקה 61, בגוש 30072, רחוב שד"ל 11, בשכונת מקור ברוך בירושלים, האגף המאושר בצד מזרח הוא בן 3 קומות (הקומה העליונה מובלעת בגג הרעפים) מעל קומת מרתף, באגף זה מוצעת הפיכת הקומה השלישית לקומה רגילה ותוספת קומה והרחבת הקומות המאושרות, האגף בצד מערב מאושר 3 קומות (קיימת קומה אחת) באגף זה מוצעת קומה נוספת + קומה מתחת למפלס הכניסה והרחבת קומות קיימות, בסה"כ הבנינים יהיו בני 3 קומות וגג רעפים בשימוש מעל קומת מרתף.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 13077, יעוד המגרש הוא אזור מגורים ג'.
- בתב"ע החלה בחלקה מאושרים 6 יח"ד, בתכנית זו מוצע תוספת של 2 יח"ד, בסה"כ 8 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין הקיים בחלקה הוא בן קומה אחת בצד מערב, הבנין קיים מעל 100 שנה ולא אותרו היתרים באתר העיריה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- קיימת תוספת לא מקורית (כנראה ללא היתר) ומסומנת להריסה בתכנית זו.

מעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה לבנין מאושר רח' שד"ל 11 ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1155019	מספר התכנית	
0.169 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220170 קואורדינאטה X

632638 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' נבון לרח' שד"ל

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
	16	נבון	ירושלים
	11	שד"ל	ירושלים

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30072	לא מוסדר	חלק	61	

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

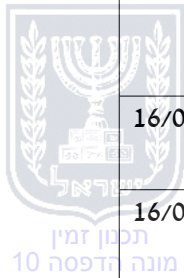
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	<u>62</u>
16/05/2012		3976	6416	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 13077.	החלפה	<u>13077</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166 / ב</u>
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מק/5022 / א</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושא השימור	20: 51 30/10/2023	אוריה שוחט	30/10/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		22: 17 10/05/2023	אנה לדיז'נסקי	04/05/2023	26	1: 100	רקע	תיעוד ושימור
לא		18: 41 03/11/2022	אוריה שוחט	03/11/2022	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	יעקב רביע			ירושלים	שד"ל	11	02-6455504		d5002079@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
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוחט	101729		ירושלים	בלומנפלד	3	02-5819663		c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכלית שימור	אדריכל	אנה לדיז'נסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5	054-4880911	054-4880911	anaarch.ia@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 קומה לבנין מאושר, הרחבת קומות מאושרות ותוספת יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד'.

- תוספת בינוי למאושר בתכנית 13077, שימוש מגורים בחלל גג רעפים ותוספת קומת מרתף, בהתאם לנספח הבינוי.

- תוספת 2 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל-8.

- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.

- קביעת מס' הקומות ל-3 קומות עם חלל רעפים בשימוש מעל קומת מרתף.

- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
לשימור	מגורים ד'	1

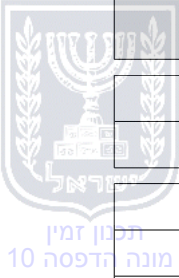
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	169	100
סה"כ	169	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	165.28	100
סה"כ	165.28	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
<p>1. תותר תוספת בינוי בהתאם למפורט במסמכי התכנית.</p> <p>2. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, גובה מדליפות הגג יחל מגובה 1.20 מ' מסיום רצפת חלל הגג.</p> <p>3. תותרנה תוספת 2 יח"ד חדשות, בסה"כ 8 יח"ד.</p> <p>4. לא תותר קביעת חלונות לכיוון מגרשי המגורים השכנים, חלונות יופנו לכיוון רחובות שד"ל ונבון ולחצר הפנימית בלבד.</p>	
עיצוב אדריכלי	ב
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	
קווי בנין	ג
<p>1. קו הבניין המסומן כקו נקודה מתייחס לקו בניין למבנה.</p> <p>2. קו הבניין המסומן כקו ושני נקודות מתייחס לקו בניין למרפסות.</p> <p>3. קו הבניין המסומן כקו ונקודה מתייחס לקו בניין תת קרקעי.</p>	
קולטי שמש על הגג	ד
<p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ה
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100.</p> <p>3. תאום תשתיות.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת הנדסית לחפירה המוצעת מתחת לבניין ותיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>7. תנאי בהליך היתר יהיה קבלת אישור מחלקת שפ"ע לעניין עקירת עץ האקליפטוס.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ו
<p>1. המבנים והגדרות של מבקש הבקשה להיתר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יורסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	ז
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>	
סטיה ניכרת	ח

4.1	מגורים ד'
	<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הוראות השימור במסמכי התכנית הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ט	<p>שימור</p> <p>1. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>4. במסגרת הבניה ישמרו תריסי הברזל נגרות הפנים כגון ארונות בנישות חלונות העץ הפנימיים והסורגים במידה וקיימים.</p> <p>בעת ביצוע הקומות העליונות יש להקפיד לא לפגוע בקמרונות המבנה לשימור בקומת הקרקע.</p>
י	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יא	<p>חניה</p> <p>1. קיים פטור מהצורך בהתקנת מקומות חניה, עקב יחידות קטנות במע"ר והקירבה לציר רכבת קלה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	מתחת לקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
10	(2)	(2)	(2)	(2)	1	3 (1)	8	681	161	0	110	410	169	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) יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, חלל גג הרעפים יחל בגובה 1.20 מרצפת חלל הגג.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10