

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/12/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

16/05/2024

תכנית מס' 101-1154673

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת שטחים והרחבת בניינים קיימים רחוב השלה 1, 3, 5, 7 ו-9

תכנון זמין

מונה הדפסה 23

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 23

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/08/2024

לאשר את התוכנית

05/08/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין

מונה הדפסה 23

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005265452/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בחלקות 98, 99, 100, 101 ו-102 בגוש 30039 ברחוב השלה מספרים 1, 3, 5, 7 ו-9 בשכונת "שערי חסד" בירושלים.

בתחום התכנית קיימים מבנים בני קומה אחת או שתי קומות. התכנית מציעה תוספת קומות לשם הרחבת יח"ד, שימור החזיתות והמבנים ההיסטוריים והוראות שימור לבניה חדשה אשר ישמרו על המרקם הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
תוספת שטחים והרחבת בניינים קיימים רחוב השלה 1, 3, 5, 7 ו-9	

מספר התכנית 101-1154673

שטח התכנית 1.077 דונם

סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 220161

קואורדינאטה Y 631615

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכונת שערי חסד, מדרום לרחוב השלה בין רחובות פורוש וישעיהו בן זכאי.

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	השלייה	9	5
ירושלים	השלייה	7	4
ירושלים	השלייה	1	1
ירושלים	השלייה	3	2
ירושלים	השלייה	5	3

שכונה רחביה, שערי חסד.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30039	לא מוסדר	חלק	98-102	

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>מק/ 5022 /א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 /א. הוראות תכנית מק/ 5022 /א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000
<u>2138</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2138 בתחומה.	2298	1		24/02/1977
<u>א/ 2138</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2138א' בתחומה.	3123	334		16/11/1984
<u>ב/ 2138</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2138ב' בתחומה.	3991	2694		05/04/1992
<u>ב/ 5166</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62 בתחומה.	687	1586		16/07/1959

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				נירה אורן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נירה אורן		תשריט מצב מוצע	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע			13/02/2024	נירה אורן	06: 41 13/02/2024	תיק תיעוד עותק פיסי אחד נמצא במסמכי התכנית	לא
בינוי	רקע	1: 100		18/04/2024	נירה אורן	12: 12 18/04/2024	נספח בינוי 1	לא
בינוי	רקע	1: 100	2	18/04/2024	נירה אורן	12: 12 18/04/2024	נספח בינוי 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/04/2024	נירה אורן	10: 35 18/04/2024		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	הייר אלן דוד		דרכון 505560166	ירושלים	השלי"ה	1	077-2015342		ontect@gmail.com
עו"ד	פרטי	זלמן בלאק		עו"ד זלמן בלאק	ירושלים	השלי"ה	3	077-2015342		ontect@gmail.com
	פרטי	יוסף ראטה			ירושלים	השלי"ה	5	077-2015342		ontect@gmail.com
	פרטי	אברהם בירנבאום			ירושלים	השלי"ה	7	077-2015342		ontect@gmail.com
	פרטי	משה רבינוביץ		דרכון C252907 E	ירושלים	השלי"ה	9	077-2015342		ontect@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זלמן בלאק	32486		ירושלים	הרב קוק	8	02-5015922		office@zblack.law

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	נירה אורן	32486		ירושלים	בן יהודה	38	050-7415715		ontect@gmail.com
מודד	מודד	תאופיק גבארה	991	גבארה תאופיק	ירושלים	דרך בית חנינא				zd5838502@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 לבניין והרחבת קומות קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ד'.

- קביעת בינוי לתוספת קומה והרחבת קומות קיימות.

- קביעת בינוי לתוספות בחזיתות הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		5 - 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	5, 4, 2, 1
מבנה לשימור	מגורים ד'	5 - 1
קו בנין עילי	מגורים ד'	5 - 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3 מיוחד	1,077	100
סה"כ	1,077	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,077.32	100
סה"כ	1,077.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. תותרנה הרחבות בינוי בהתאם למפורט במסמכי התכנית. 2. תותרנה תוספות בניה בחזית הצפונית של הבנינים ע"פ הפירוט הבא: בכל חזית בנין תהיה נסיגה חלקית אחת בעומק של 1.20 מ' לפחות מקו הבניה המאושר. ניתן יהיה לבנות חזית ללא נסיגה בקומות קרקע ובקומה ראשונה, במקרה זה תהיה נסיגה של כל החזית ב-0.80 מ' מקו הבניה המאושר. בקומה שניה תהיה נסיגה חלקית נוספת של 1.20 מ'. קומת עלית הגג תהיה בקו הנסיגה. דוגמאות לנסיגות מפורטות בנספח הבינוי. בחזית זו, לרחוב השל"ה תותר גמישות עיצובית בחומרים ובפתחים. 3. החזיתות המזרחיות והדרומיות יציגו הפרדה בין המרכיבים ההיסטוריים והחלקים המוצעים. 4. גגות הרעפים יהיו דו שיפועים, ללא חלק שטוח. הגגות יהיו מפריזמות פשוטות ללא בליטות, שקעים וקוקיות. פתחים בגג הרעפים יותרו אך ורק במישור הגג, כולל פתחים למרפסות ע"פ האפשרויות המוצגות בנספח הבינוי. תשתיות ימוקמו בתוך גג הרעפים. שיפוע גג הרעפים יהיה בין 22 מעלות ל-30 מעלות. 5. פיתוח: יותרו קירות תמך עד גובה מפלס קומת הקרקע הקיים במבנה לשימור, מעל תותר גדר חיה או גדר מתכת בלבד. 6. בקומת מסד ניתן יהיה להציע שטחים עיקריים בחלק הגלוי. 7. תותר הקמת מרפסות מעל תחום הדרך בחזית הדרומית בעומק המרפסות הקיימות. 8. מותר יהיה לתת פרוונות מיגון גם בקומות העליונות. פתרונות המיגון יתיחסו לרכיבי השימור במבנה. 9. חזית המבנה הפונה לשצ"פ תאופין בחזית פורמליסטית ותואמת את הפתחים המוצעים ובחזית כלפי רחוב השל"ה תותר גמישות עיצובית בחומרים ובפתחים.
ב	חניה

4.1	מגורים ד'
	מאחר ובמדובר בהרחבת יח"ד קיימות וכן מבנים לשימור, אין צורך במתן פתרונות חניה. ניתן יהיה להציע חניה תת קרקעית בשיפולי המגרשים בתאום עם מחלקת תושיה.
ג	שימור 1. לא תותר פגיעה בקירות היסטוריים לשימור, קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד. 2. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים המסומנים לשימור, למעט השתלת אלמנטי חיזוק בתוך עובי הקיר. 2. לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים המסומנים לשימור. תותר הריסת תוספות שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי ותותר הריסת חלקי מבנה המסומנים להריסה בתכנית, כמפורט בהוראותיה. 3. יש להסיר תוספות מאוחרות לרבות חיפויי אבן וסגירות קלות. 4. חלקי המבנה המסומנים לשימור ישומרו במלואן, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו. 5. תותר תוספת עמודים פנימיים בתוך עובי הקירות הקיימים לחיזוק בתאום עם מהנדס העיר, תכנית הנדסית מותאמת תאושר ע"י מחלקת שימור. 6. תנאי בהליך רישוי יהיה חו"ד מהנדס שימור, נספח פרטי שימור, והגנת אלמנטים המסומנים לשימור במהלך העבודות. 7. תנאי לטופס 4, הריסת עבירות בניה של המבקשים, אישור מחלקת שימור, ביצוע כל פעולות השימור.
ד	סטיה ניכרת 1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית, כולל הנסיגות המפורטות בסעיף 4.1.2 א' 2, הינם מחייבים, סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת. 2. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות, כמצוין במסמכי התכנית, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 3. הוראות השימור ותצורת גג הרעפים המופיעים במסמכי התכנית הינם מחייבים, סטיה מהוראות אלה תהווה סטיה ניכרת.
ה	קווי בנין 1. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקוו נקודה בצבע אדום הינם עבור קו בנין למבנה. 2. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות הינם עבור מרפסות.
ו	קולטי שמש על הגג 1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע. הדוודים יותקנו בתוך גג הרעפים.
ז	ניהול מי נגר בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול,

4.1

מגורים ד'

החדרה, טיהור נגר וכד'
 הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשאת שטח פנוי לחלחול בהיקף של
 15% ; או כאשר מדובר בתכנית נקודתית ללא השפעה בהיבט הנגר.

ח

תנאים בהליך הרישוי

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי .
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100.
3. תאום תשתיות.
4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת השימור של עיריית ירושלים בנוגע לחזיתות הבנין.
5. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.
6. על פי סעיף 69 (12) הוראות הכנת התוכנית וביצועה - תנאי להיתר בניה יהיה עם אישור על
 תשלום החלק היחסי בהוצאות היזום. שכר טרחת היזום ועורך התוכנית, הדפסות ויועצים הן חלק
 מהוצאות התב"ע .



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה	הבנייה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23