

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0485847

תוספת קומות לבנין מגורים ברח' המשמרות 6 מוסררה ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
29/10/2017

להפקיד את התכנית
27/02/2018

תאריך מ"מ 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

עפ"י תכנית מס' 3845 החלה בשכונה, ייעודן של חלקות המגורים סביב חלקה 106 גוש 30054 הוא איזור מגורים 4 מיוחד.

בזמנו, מתוך קבלת התנגדות הבעלים למוצע בתכנית, קובעת תכנית 3845 שבחלקה 42 ימשיכו לחול הוראות הבינוי של תכנית 3070+א.

יש להסב את תשומת הלב לכך שגבולות המגרשים (מגורים ומעבר ציבורי להולכי רגל) הם בהתאם לתכנית 3845.

כעת, לאחר שהבעלות על החלקה עברה לידיים חדשות, אנו מבקשים למצות את פוטנציאל הבניה של החלקה, ולפיכך מגישים תכנית נקודתית ברוח תכנית 3845 המאושרת בשאר החלקות בשכונה בכלל, וברחוב משמרות בפרט.

הבנין המוצע בתכנית זו נמצא בתחום קוי הבנין המאושרים, גובהו מותאם לגובה הבנין הצמוד לו בקו 0, ומספר הקומות המירבי הוא 4.

חתך הבנין תואם את החתך האופייני המוצג בנספח הבינוי של תכנית 3845.

הבנין מתוכנן על חורבות בנין שנהרס במלחמת השחרור.

נותר ממנו אגף אחורי הכולל 2 יח"ד קטנות ומהלך מדרגות חיצוני אופייני, וכן שרידים מן החזית הקדמית של בנין האבן המקורי.

התכנית מציעה לשמר את צורתו החיצונית של האגף האחורי הקיים.

התכנית מציעה לשמר את שרידי החזית הקידמית תוך שילובה בחזית הבנין החדש.

התכנית מציעה לשבץ בחזית הבנין החדש פרטי פתחים כדוגמת הקיים.

בבנין קיימות 4 יח"ד ומוצעות 3 יח"ד חדשות.

הדירות הן בנות 2-4 חדרים כ"א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות לבנין מגורים ברח' המשמרות 6 מוסררה
ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0485847 מספר התכנית

0.317 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221599
	קואורדינאטה Y	632140

1.5.2 תיאור מקום

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	משמרות	6	

שכונה מורשה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30054	לא מוסדר	חלק		42

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
62	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



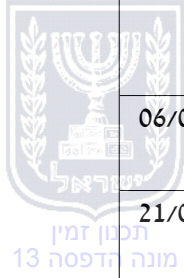
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/2003	2009	5172	תכנית זו מחליפה את התכנית 3845	החלפה	3845
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א	כפיפות	מק/ 5022 /א
29/12/1983		3009	תכנית זו מחליפה את תכנית 3070	החלפה	3070



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17/01/2018	אילן אפרת	15/01/2018	1	1: 1	מחייב	אדריכלות
לא		17/01/2018	אילן אפרת	15/01/2018	1	1: 1	מחייב	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 אמויל			ירושלים	משמרות	6	02-6710608		rt0506933370@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעקב אמויל			ירושלים	משמרות	6	02-6710608		rt0506933370@gmail.com
בעלים		ברכה וקנין (טימסית)			ירושלים	שולאל יצחק	18	02-6710608		rt0506933370@gmail.com
בעלים		הדסה פרגי' (טימסי ת)			ירושלים	שולאל יצחק	18	02-6710608		rt0506933370@gmail.com
בעלים		אסתר רחמים (טימסיט)			ירושלים	שולאל יצחק	18	02-6710608		rt0506933370@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת			ירושלים	(1)	14	02-6734030		viderman@g mail.com

(1) כתובת: יהודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 3 יח"ד לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד של תא שטח מס' 1 מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ב'.
- ב. קביעת הוראות בנייה לבניין המוצע במפלסים-2.50, 0.00, +3.00, +3.50, +4.00, +7.00, +10.00.
- ג. קביעת קווי בניין לבנייה כאמור.
- ד. קביעת שטחי הבנייה הכוללים.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ז. קביעת הוראות שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

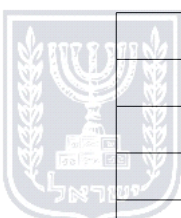
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	317	אזור מגורים 4 מיוחד
100	317	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	320.55	מגורים ב'
100	320.55	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה התכנית תשמור על איכות הסביבה כנדרש בחוק
ב	הוראות בינוי תותר תוספת 2 קומות לשם תוספת 3 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי
ג	גגות העתקת מתקנים כחוק מהגג הקיים על הגג של התוספת הבניה
ד	חניה תנאי להיתר בניה הינו תשלום לקרן חניה עבור מקום חניה אחד.
ה	שימור א. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים של הבנין. ב. לא תותר כל פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין קיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ג. במקרה של תוספת לבנין : תותר תוספת לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בהתאם מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, ובאישור מהנדס העיר. ד. פרטי בניה, חזיתות המבנה לרבות שילוב שרדי המבנה בבניה חדשה כמפורט בנספח בינוי, כפופים לאישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים, כתנאי לקבלת היתר בניה.
ו	היטל השבחה 1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה בקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ז	סטיה ניכרת 1. שימור הבנין כפי שמופיע בהוראות 4.1.2. ה. הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית זו הינם מחייבים, צימצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבנין כולל קו בנין עילי למרפסות יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 4. שלבי ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 כמתחייב וכל סטיה ממנו יחשב לסטיה ניכרת.
ח	עיצוב אדריכלי

4.1	מגורים ב'
	הבניה תבוצע באבן טבעית כדוגמת הבנין הקיים , לרבות ובפרט בחזיתות של המבנה.
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנון 16 ג' לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970.</p>
י	<p>קווי בנין</p> <p>קו בנין רגיל- לתוספת 2 קומות קו בנין עילי - למרפסות. קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנית הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה מקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לענין שיפוץ חזיתות הבנין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך בין היתר לענין הסרת צינורות מקירות הבנינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וכן ציפוי הבנין באבן ככל שידרש. 7. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980, תנא למתן היתר בניה - מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 8. תנאי להיתר בניה- נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע. 9. החיבור לקיר ההיסטורי וחלקי המבנה לשימור, פרטי הבניה וחזיתות המבנה - יהיה כפוף לאישור מחלקת שימור כתנאי להוצאת היתר בניה. 10. תנאי להיתר בניה - תשלום לקרן חניה עבור מקום 1.
יג	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות המבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה. ב. על בקשה להיתר בניה כאמור יחולו הוראות ניהול ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).



4.1	מגורים ב'
	<p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	0	0	0	0	4	13 (1)	7	65	108	436.38	414.63	317	1	מגורים ב'	מגורים ב'
אחורי	0.4	0	0	0	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) ערך מתיחס לגובה מדלפות. מעל גובה זה יותר רום הגג בגובה עד 16.24 (778.34 גובה אבסולוטי).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	התכנית תבוצע בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13