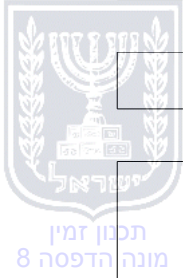


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0700559

תוספת בינוי לבנין מגורים קיים ברחוב ישעיהו פרס 2



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בחלקה קיים בנין בן 3 קומות שבו אושרה תב"ע מס' 7642 ב' המציעה תוספות בינוי ושינויים פנימיים התכנית המוגשת בזאת מבקשת בניה לצורך ביצוע התב"ע וכן הרחבת הבינוי המוצע והוספת קומה מעבר לתב"ע ומרפסות לא קיימות עברות בניה ותביעות משפטיות בחלקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בינוי לבנין מגורים קיים ברחוב ישעיהו פרס 2

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0700559 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.700 דונם

1.4 סיווג 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

220750 קואורדינאטה X

632675 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב ישעיהו פרס 2 זכרון משה ירושלים

### 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	ישעיהו פרס	2	

שכונה זכרון משה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30065	לא מוסדר	חלק	131	

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/01/2004	1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
23/06/2015	6678	7062	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0253286 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0253286



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 33 30/05/2019	יצחק קטורזה	29/05/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		08: 27 01/05/2019	יצחק קטורזה	01/05/2019	1	1: 200	מנחה	טבלת שטחים
לא		08: 01 15/11/2018	ראובן אלסטר	12/11/2018	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	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	(1)		02-6222790		rozenblum4@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שמואל הנגיד 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עוזיאל 50 תמ"א 38 בע"מ		פרטי	ירושלים	(1)		02-6222790		rozenblum4@gmail.com

(1) כתובת : עוזיאל 50.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מעונות ילדים בישראל קרית הילד ירושלים ע"ר		פרטי	ירושלים	(1)		02-6222790		rozenblum4@gmail.com

(1) כתובת : שמואל הנגיד 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	(1)		02-6222790		rozenblum4@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(2)		02-6222790		rozenblum4@gmail.com
	יועץ	עמיר פרבר		פרטי	ירושלים	אגריפס	8	02-6222790		rozenblum4@gmail.com

(1) כתובת : שמואל הנגיד 1.

(2) כתובת : כנפי נשרים 68.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 בינוי לבניין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מספר הקומות מ-5 קומות מאושרות ל- 6 קומות מעל קומת מרתף אחת קיימת וקומת מרתף למחסנים מבוקשת

הגדלת שטחי הבניה

קביעת מס' יחידות הדיור על 18 יח"ד

קביעת תנאים למתן היתר בניה

קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

קביעת הוראות בגין עצים לשימור

קביעת הוראות בגין עצים להעתקה

קביעת הוראות בגין עצים לעקירה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

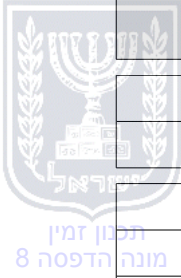
יעוד	תאי שטח
מגורים ומשרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומשרדים	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומשרדים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומשרדים	1
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	1

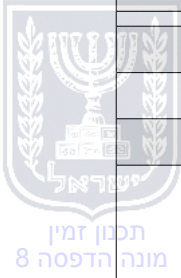
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומשרדים	708.9	100
סה"כ	708.9	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ומשרדים</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים ומשרדים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה התת קרקעית תהיה בדומה למסומן בנספח הבינוי.          ב. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.          ג. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חניה.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>א. תותר הריסת חלקי מבנה בהתאם לתכניות מאושרות קודמות,          ב. לא יותר שינוי בחזיתות לשימור ולא תותר פגיעה באופיין האדריכלי, פרטי הבניין הקיימים בבניין 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.          ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום בשימור.          ד. תנאי למתן היתר בניה יהא          - קבלת אישור מחלקת השימור לפרטי הבניין והחזיתות.          שמירה על האלמנטים האדריכליים הקיימים ושילובם בבניה החדשה המוצעת.          - שחזור פרטי הפתחים המקוריים, תריסי הברזל (בהתאם לקיים בקומה א'), החלונות והדלתות.          - שחזור מדרגות האבן המקוריות שהיום בכניסה לבית ושהוחלפו במדרגות מודרניות.          - תיקון ושימור דלת העץ המפוארת בכניסה הראשית לבית ושחזור חלון מגן הדוד שהיה מעליו.          -הוספת שילוט עם הסבר היסטורי של המבנה הקיים בתאום עם מחלקת שימור.          - הסרה מחזיתות המבנה כל הכבלים והצינורות למעט צינורות מי גשם.          - שימור הגדרות (כפי שמצוין בנספח הבינוי) ושחזור שערי הברזל בגדרות תוך השלמה של הגדר בפינה הצפונית מזרחית של המגרש.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1 גובה הבניה ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת          2 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת          3 הוראות השימור הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת- ניתן יהיה להרוס חלקים מהמבנה          4 שלביות הביצוע המפורטת בהוראות התכנית הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, באותו סוג וגוון אבן וכיחול של הבנייה הקיימת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. קווי הבניין המירביים לתוספת הבנייה</p>



4.1	מגורים ומשרדים
	כאמור בקומת הקרקע יהיו כמצוין בתשריט.
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל-1970</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי לאיכלוס המבנה יהא נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, תיאום חזיתות המבנה, חמרי ציפוי הבניין ופרטי הגמר עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול פרטי בנייה טיפוסיים. וכן כל פרט בניין אחר שיידרש ע"י מהנס העיר או מי מטעמו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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 וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ד. קבלת חו"ד המחלקות הבאות: כבאות, נגישות, תברואה, שפ"ע ותושי"ה והטמעה בתכנית.</p>
ח	<p><b>עתיקות</b></p> <p>ב. על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את עבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></p> <p>ג. למבנים שהיתר הבנייה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413. תנאי למתן היתר בנייה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008) ג. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודות פיתוח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>

מגורים ומשרדים	4.1
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ה.עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>	<p>יא</p>



## 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	מעל הכניסה הקובעת	6	18	51.91	531.71		592.66	1448.88	700	1	מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים
(1)	(1)	(1)	(1)									

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה	<p>קבלת אישור מחלקת השימור לפרטי הבניין והחזיתות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שמירה על האלמנטים האדריכליים הקיימים ושילובם בבנייה החדשה המוצעת.</li> <li>- שחזור פרטי הפתחים המקוריים, תריסי הברזל (בהתאם לקיים בקומה א'), החלונות והדלתות.</li> <li>- שחזור מדרגות האבן המקוריות שהיו בכניסה לבית והוחלפו במדרגות מודרניות.</li> <li>- תיקון ושימור דלת העץ המפוארת בכניסה הראשית לבית ושחזור חלון מגן הדוד שהיה מעליו.</li> <li>- הוספת שילוט עם הסבר היסטורי של המבנה הקיים בתאום עם מחלקת השימור.</li> <li>- הסרה מחזיתות המבנה כל הכבלים והצינורות למעט צנורות מי גשם.</li> <li>- שימור הגדרות (כפי שמצוין בנספח הבינוי) ושחזור שערי הברזל בגדרות תוך השלמה של הגדר בפינה הצפונית מזרחית של המגרש.</li> </ul>
2	טופס 4	ביצוע בפועל של עבודות השימור לשביעות רצונה של מחלקת השימור של עיריית ירושלים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.