

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0682872

תוספת מגורים מעל מבנה לשימור, שושנה פוליאקוב 3, קרית משה, 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:

10/03/2019

להפקיד את התכנית

04/08/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הרקע לעריכת התכנית.

1. על השטח חלה תכנית המתאר לירושלים 62 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים 2. בשטח קים מבנה לשימור בן קומה אחת בחזית הרחוב ובן 2 קומות בחזית האחורית פנימית.
2. על פי תכנית המתאר בשטח זה מאושר מבנה מגורים בן 3 קומות .
3. מצפון לחלקה אושרה בקשה להיתר מס' 2016/1298 לבניין מגורים בן 7 קומות, מדרום לחלקה הוגשה בקשה להיתר מס' 2016/950 לבניין מגורים בן 7 קומות.
4. מהות התכנית :  
הרחבת קומה קיימת תוך שימור רוב חזיתות המבנה הקיים, תוספת 6 קומות מגורים מעליה ו-3 קומות של חניון ומחסנים מתחתיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת מגורים מעל מבנה לשימור, שושנה פוליאקוב 3,  
קרית משה, ירושלים

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0682872 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.838 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

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
	קואורדינאטה X	218625
	קואורדינאטה Y	632535

### 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	שושנה	3	

שכונה קרית משה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30153	מוסדר	חלק	41	

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו למעט המופיע בסעיף 4.2.2 ב'.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר 62 ממשיכות לחול.	החלפה	62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכסנדר אוסטרובסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר אוסטרובסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	15: 41 08/07/2019	אלכסנדר אוסטרובסקי	31/10/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		16: 46 04/12/2018	ראובן אלסטר	31/10/2018	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	מורטזה באבאזאדה			ירושלים	(1)		02-6511582	02-6511582	mortezabab azadah@gm ail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שושנה פוליאקוב 3 ירושלים.

**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		מורטזה באבאזאדה			ירושלים	(1)		02-6511582	02-6511582	mortezababazadah@ gmail.com

(1) כתובת: שושנה פוליאקוב 3 ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלכסנדר אוסטרובסקי		אלכסנדר אוסטרובסקי	ירושלים	האביבית	10	02-6247755		ostalex@012. net.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

הרחבת קומה קיימת תוך שימור רוב חזיתות המבנה הקיים, תוספת 6 קומות מגורים מעליה ו-3 קומות של חניון ומחסנים מתחתיה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 למגורים ד.

2.2.2 קביעת בינוי עבור הרחבת קומה קיימת ותוספת קומות.

2.2.3 קביעת מס' קומות ל- 7 קומות מעל מפלס כניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

2.2.4 קביעת שימושים המותרים למגורים.

2.2.5 קביעת מס' יח"ד ל-19.

2.2.6 קביעת קווי הבנין המירביים.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.9 קביעת סך השטחים לבינוי

2.2.10 קביעת הוראות בגין התרת הריסת מבנה הקיים.

2.2.11 קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור.

2.2.12 קביעת הוראות בגין הוראת הפקעה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 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 עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
לשימור	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

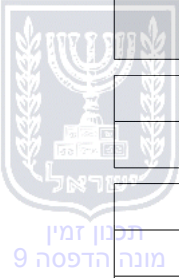
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	838	100
סה"כ	838	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	836.14	100
סה"כ	836.14	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים, שטח לצרכי ציבור עבור חברה וקהילה בתחום הבניין לשימור כמסומן בנספח הבינוי בצבע כתום במפלס 0.67 ובהיקף שטחים המצויינים בטבלה. שטחים אלה מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.4 להלן.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר הריסה חלקית של בנין קיים תוך שימור החזיתות רח' שושנה פוליאקוב וחזיתות וצדים ובינוי של בנין מגורים חדש בן 7 קומות מעל 3 קומות חניה ומחסנים.                  2. תותר בניית 19 יח"ד.                  3. יותר לובי כניסה למגורים כמפורט בנספח הבינוי</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1.                  2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .                  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של חניון תת - קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.                  4. תותר בניית קומה רביעית של חניון במידה ו-3 קומות המופיעות במסמכי התכנית לא יספיקו לתכנון חניה על פי התקן התקף.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>לשימור</b></p> <p>1. בבנין תשמרנה חזיתות הבניין המקוריות הפונות לרחוב שושנה פוליאקוב ו-2 חזיתות הצדים. עיצוב החזיתות יתואם מול מח' השימור.                  2. תותר עריכת שינויים בחזיתות כמסומן בנספח בינוי.                  3. כחלק בלתי נפרד ממסמכי היתר בניה, יצורף תכנון הנדסי של מהנדס קונסטרוקציה המבטיח תמיכת גוש החזית המיועדת לשימור בתקופת הבניה.                  4. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו, אלמנטים המקוריים שבו, בפרטי הבנין לרבות סוג האבן, פתחים, כיחול ובהתאם למסומן בנספח הבינוי</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>להריסה</b></p> <p>תותר הריסת המבנים/גדרות/מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבינוי המרבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת למעט האמור בסעיף 4.1(ו)1.                  2. מס' הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה 7 וכל הגדלת כמות קומות מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>





4.1	מגורים ד'
	<p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הוראות לעניין שימור החזיתות הינן מחייבות, וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. שלביות הביצוע עפ"י סעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. תותר גמישות של 0.60 מ' במפלס ה-0.00 + וגובה בנין מרבי בהתאם לתכנון מפלס ה-0.00 הסופי.</p> <p>2. מרפסות בחזית הקדמית לא יחרגו מעבר לקו הבנין עילי.</p> <p>3. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבנין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא.</p> <p>4. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>5. מתקנים הטכניים ישולבו על גג הקומה העליונה.</p> <p>6. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבנין אשר תוצב על הגג.</p> <p>7. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. לפחות 60% יהיה באבן. חל איסור על שימוש בטיח כחומר גמר. חומרי בניה של אלמנטים שונים יהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט: בקו נקודה בצבע אדום - קו בניין, קו נקודתיים בצבע אדום - קו בניין עילי (עבור מרפסות זיזיות), בשני קווים נקודה בצבע אדום עבור בניה תת קרקעית, בקו נקודה בצבע תכלת עבוע בניה בקומת קרקע.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. קולטי שמש ישולבו על גג הקומה העליונה כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>החצר הקדמית המבנה לשימור תפותח ויינטעו בה עצים כתנאי לאכלוס המבנה על פי דרישת מחלקת שפ"ע.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>

מגורים ד'	4.1
<p>1. תיאום עם מח' השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>2. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בכל הקשור לפתרונות איורור, תברואה ולקביעת הוראות להפחתת מטרדים סביבתיים למשך תקופת הבנייה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר חפירה/בניה/פיתוח יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p> <p>4. תיאום התכנון, עיצוב חזיתות והעיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר וקבלת אישורו.</p> <p>5. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>6. תיאום עם כיבוי אש</p> <p>7. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם.</p> <p>8. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 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 המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגיש התכנית.</p> <p>9. רשום הערת אזהרה בספרי מקרקעין בגין הפקע שטח מבונה לצרכי ציבור במפלס 0.67</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>יב</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	(1)	(1)	(1)	(1)								130		1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
165	(1)	(1)	(1)	(1)				19	85	2008.52	0	462.24	1886.49	838	1	1	מגורים	מגורים ד'	
					3	7	(2) 22.86										סך הכל<	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) גובה מירבי, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה עבור חדר מדרגות, קירות מגן לגנרטור ומעקה תקני. תותר גמישות במפלס +0.00 וגובה בניין מרבי על פי סעיף 4.1 (ו) 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".

### 6.2 רישום שטחים ציבוריים

1. מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי הן מבחינת המיקום בבניין והן מבחינת המפלס בבנין.
2. המבנה הציבורי בשטח של כ 130 מ"ר ישמש עבור חברה וקהילה בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.

### 6.3 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.

### 6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.