

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0556969

תוספת 2 קומות והרחבות דיור, רח' גבעת משה 6, 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:
16/06/2019

להפקיד את התכנית
18/02/2020

תאריך 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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 90 בגוש 30105, רח' גבעת משה 6, בשכונת עזרת תורה, ירושלים, הבנין הוא בן 4 קומות מעל קומת חניה.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 2748, ייעוד החלקה היא אזור מגורים 2, בו מותרים 110% משטח המגרש.
- בתכנית זו מוצעות תוספות בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד, כמו"כ, מוצע תוספת 2 קומות עבור הרחבת יח"ד קיימות שמתחתיה ו-6 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין נבנה עפ"י היתר מס' 87/228 שאושר בשנת 1988, בו אושרו 1904.50 מ"ר שטחים עיקריים, בשנת 1989 אישרה הועדה תכנית לשינויים פנימיים בהיתר 87/228.1, אך לא הוצא בפועל, בשנת 1994 נפתח תיק מס' 87/228.2 לתוספת 2 מרפסות, גם זה לא הוצא בפועל, בשנת 1995 הוצא היתר בניה מס' 94/567 לתוספת בניה של 40.10 מ"ר בקומת גג עבור דייר אחד במסגרת השלמת גג, בסה"כ אושרו 1944.60 מ"ר.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, קיימות בבנין תוספות שאינם מהבנין המקורי ומסומנות בתכנית להכשרה/הריסה.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדרי'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית תוספת 2 קומות והרחבות דיור, רח' גבעת משה 6, ירושלים
	מספר התכנית 101-0556969
1.2 שטח התכנית	1.748 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	ל"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	220570
	קואורדינאטה Y	633940

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	שד גבעת משה	ירושלים

שכונה עזרת תורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30105	מוסדר	חלק	90	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
28/07/1983	2574	2948	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית מס' 2748	החלפה	2748
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 לענין גובה מירבי ומס' קומות מירבי	21: 59 21/01/2020	אוריה שוחט	21/01/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		22: 38 02/09/2018	אוריה שוחט	02/09/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	אברהם מרדכי הורן			ירושלים	שד גבעת משה	6	072-2619073	072-2619073	ed7658880@gmail.com

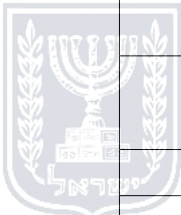
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חוח אברמצי'ק			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		נתן אברמצי'ק			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אברהם מרדכי אלתר			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אסתר אלתר			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		גיטה דויטש			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יהודה הופשטיין			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אברהם מרדכי הורן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		לאה הורן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יצחק חיים הלוי			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

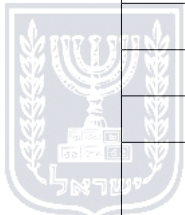


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יצחק מזל הלוי			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יעקב המר			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		פייגה המר			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		משה ויס רוזמרין			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		צפורה ויס רוזמרין			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יהונתן ויסמן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		רזילי ויסמן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יונה לבקוביץ			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יחזקאל לבקוביץ			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יהושע לזנגה			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		לאה לזנגה			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אריה נוימן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		נחמה נוימן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		מרדכי אריה פרידמן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		נאוה פרידמן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		מנחם צוובנר			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אסתר קוטיינר			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		חיים קוטיינר			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אפרים קניג			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		בלה קניג			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יוסף רוטנשטיין			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	ciim@enativ.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

- תוספות בניה בחזיתות הבנין והוספת 2 קומות עבור הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 6 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.

- קביעת בינוי בכל קומות הבנין להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עבור הרחבת יח"ד קיימות שמתחתיה ותוספת 6 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

- הגדלת מס' הקומות מ-4 קומות מעל קומת מרתף ל-6 קומות.

- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.

- קביעת הוראות לגבי מבנים וגדרות להריסה.

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

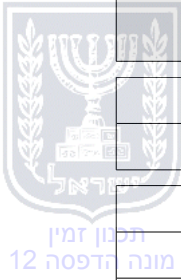
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,748	מגורים 2
100	1,748	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,741.28	מגורים ג'
100	1,741.28	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותרנה הרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבנין, בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותר תוספת 2 קומות עבור הרחבת יח"ד קיימות שמתחתיה ו-6 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי. 3. יותר ביטול המקלט הקיים לטובת מחסנים רק לאחר שיאושר בהיתר בניה ויבנה בפועל פתרון מיגון חלופי לכל יח"ד הקיימות והמוצעות בבנין. 4. נספח הבינוי יהיה מחייב לענין גובה הבינוי המרבי ומספר הקומות המרבי. 5. שטחי מרפסות מקורות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 6. לא תותר סגירת מרפסות. 7. יותר להמיר ממ"ד בחדר מחוזק לעת מתן היתר בניה בכפוף לאישור הג"א.
ב	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות. 2. לא יותר בינוי אשר יחרוג ממרחק 3 מטר מגבול מגרש.
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 23 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ל-6 יח"ד חדשות המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 7. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה. 8. תאום חניה עם אגף תושי"ה. 9. הסרת כל השילוט מחזיתות הבנין. תאום שילוט יבוצע מול עיריית ירושלים.
ו	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

4.1	מגורים ג'
	<p>1. המבנים וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין של מבקש הבקשה להיתר.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה ובכפוף לאישר אגף תוש"ה.</p>
ח	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</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>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>
יד	<p>תכנון הנדסי</p> <p>1. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות</p>

מגורים ג'	4.1
תקן ישראלי ת"י 413.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
45	(1) 7	(1) 20.91	13	23	53	316	5524	0	0	1551	3973	1748	1	מגורים	מגורים ג'

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) גובה אבסולוטי 792.71 - מעל גובה זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג. גובה הבניה הכולל לא יעלה על 24.01 מ' (795.81) מעל הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. תוספות הבניה בחזיתות הבנין תיבננה בהינף אחד בכל עמודה. 2. הבניה על הגג תבוצע ללא תלות בתוספות בחזיתות הבנין.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12