הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0897389

תוספת בינוי ברח' ישא ברכה 13, ירושלים

מחוז	**ירושלים**
מרחב תכנון מקומי	**ירושלים**
סוג תכנית	**תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום : 10/01/2021
להפקיד את התכנית
תאריך 07/03/2021 יו"ר הוועדה המחוזית

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

הבניין ממוקם ברחוב ישא ברכה 13 , בשכונת כרם אברהם, ירושלים
בחלקה קיים מבנה מתוקף היתר מאושר במסכרת תמ"א 38/2 מס' 2014/152.1.
מוצע תוספת שטח לדירת הגג ושימוש בגגה.
וכן המרת שטחים בקומת הקרקע ממחסנים לשטח עיקרי עבור הרחבת דירות קיימות.

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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בינוי ברח' ישא ברכה 13, ירושלים
	מספר התכנית	101-0897389
1.2 שטח התכנית		1.097 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	**מרחב תכנון מקומי**	ירושלים
	קואורדינאטה X	220622
	קואורדינאטה Y	633361
1.5.2 תיאור מקום	רחוב ישא ברכה 13, שכונת כרם אברהם, ירושלים.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	מוסדר	חלק	87	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1358	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1358 ממשיכות לחול.	2004	222	28/04/1974
3276	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3276 ממשיכות לחול.	3753	2298	25/03/1990
5166/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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				יצחק קטורזה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יצחק קטורזה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	09/09/2020	יצחק קטורזה	09/09/2020 14:38		כן
טבלת שטחים	מנחה		1	08/09/2020	יצחק קטורזה	08/09/2020 13:58		כן
מצב מאושר	רקע	1:200	1	06/09/2020	ראובן אלסטר	06/09/2020 14:12		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

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
עו"ד	פרטי	רות רסקין	51558		ירושלים	כנפי נשרים (1)	13	02-6515160		ruth@raskin-law.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : מגיש התכנית הינו היזם ובעל העניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זיקה קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית., כתובת : כנפי נשרים 13.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	שמואל הנגיד (1)	1	02-6222790		office@nisha-arch.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים (2)	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ	עמיר פרבר		פרטי	ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha-arch.co.il

(1) כתובת : שמואל הנגיד 1.

(2) כתובת : כנפי נשרים 68.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת קומת גג והמרת שטחים משרות לעיקרי בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי עבור תוספת שטחים למגורים.
2. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
3. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	1,097	100
סה"כ	**1,097**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,095.27	100
סה"כ	**1,095.27**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	**מגורים ומסחר**
4.1.1	**שימושים**
	מגורים ומסחר
4.1.2	**הוראות**
א	**גגות** תובטח גישה חופשית אל הגג לצורך תחזוקת המערכות הטכניות
ב	**חניה** מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	**סטיה ניכרת** 1 גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בטבלה 5 ובנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטייה מעבר לכך תחשב סטיה נכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה נכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3.עומק הנסיגות מחייב כמפורט בנספח בינוי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ד	**עיצוב אדריכלי** הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, תוספת קומה במפלס +16.60 תהיה באותו סוג וגוון אבן וכיחול של הבנייה הקיימת.
ה	**תנאים למתן היתרי בניה** תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של התוספת עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
ו	**עתיקות** על פי חוק העתיקות, התשל"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.
ז	**חיזוק מבנים, תמא/ 38** א.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 חוו"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

תכנון זמין מונה הדפסה 9

4.1	**מגורים ומסחר**
	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
ח	**ניהול מי נגר** עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 34/ב/4 יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ומסחר	מגורים	1	1097	2160	690	546	1210	30	33	24.2	6	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ומסחר	מסחר		1097	150	13											

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

הערה ברמת הטבלה:

סה"כ שטח מרפסות זיז קיימות: 250 מ"ר

סה"כ שטח מרפסות גג קיימות: 130 מ"ר.

סה"כ שטח מרפסות זז מוצעות: 14 מ"ר.

סה"כ מרפסות זיז מקורה מוצע: 12 מ"ר.

תותר הוספת מחסנים מתוקף תכנית המתאר 62 בתת הקרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בניין

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

6.2 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	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית
תכנית מסי 101-0897389

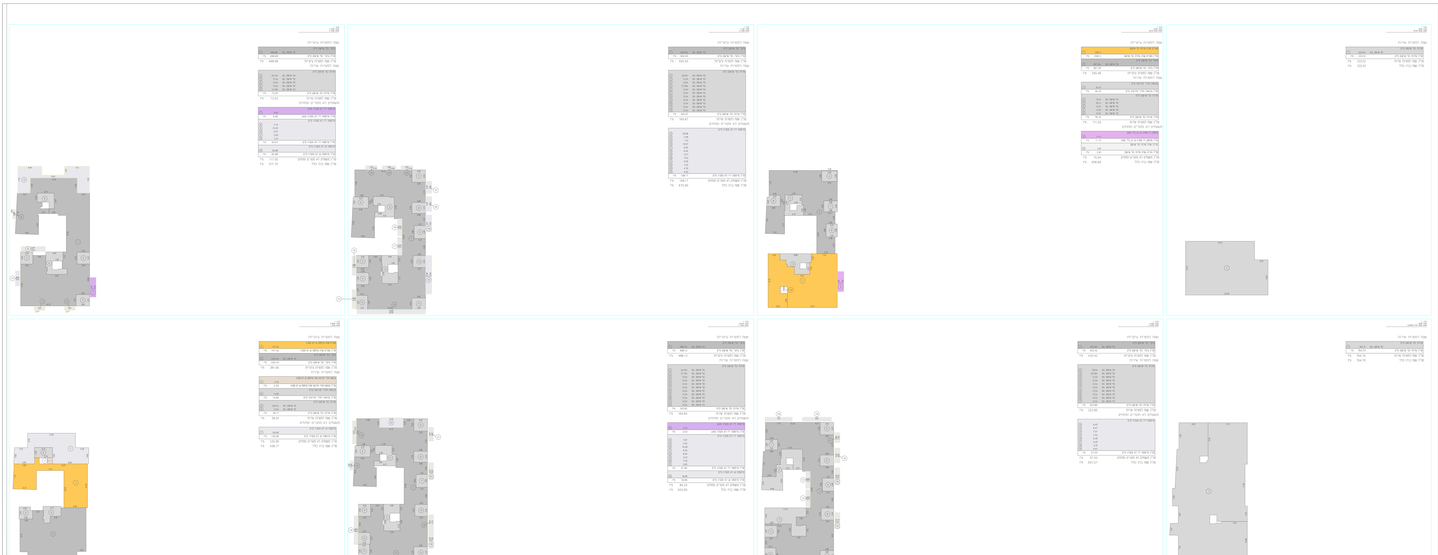
חוופת ביוני
ברח' ישא ברכה 13

נספח מסי 2
נספח שטחים

ישא ברכה 13
יירושלים
ק.מ. 1:100

גוש: 30084 חלקה: 87
שטח החלקה: 1097

אדריכל: עקיב סמריה תאריך: _____ חתימה: _____



חישוב שטחים בק.מ 1:100

| המקום | מספר הקומה | מספר הדירה | מס' חדרים | מס' נפשות | שטח דירה ברוטו | שטח מרפסת | שטח מרפסת מקורה | שטח מרפסת לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה לא מקורה | שטח מרפסת לא מקורה