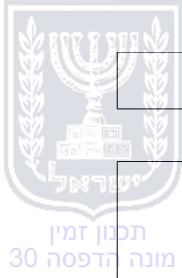


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0777235

תוספת זכויות בניה במבנה ברח' ישי 5



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 :

21/03/2021

להפקיד את התכנית

04/08/2021

יו"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

התכנית ממוקמת בגוש 30019 חלקה 3 ברחוב ישי 5, אבו תור, ירושלים.  
בשטח התכנית קיימים מבנים היסטוריים בני 2 קומות מסוף המאה ה-19.  
ייעוד השטח המאושר הינו אזור למגורים 4 עפ"י תכנית מתאר מקומית לירושלים מס' 62 ותוכנית 2698 החלה במקום.

התוכנית מציעה תוספת שתי קומות למבנה קיים עבור תוספת שתי יחידות דיור.  
הכניסה הקובעת לתוספת תהיה מרחוב ישי הגובל בתכנית מדרום.

התכנית מציעה שימור המבנה ההיסטורי וקביעת הוראות שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה במבנה ברח' ישי 5

מספר התכנית 101-0777235

1.2 שטח התכנית 0.867 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 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  
221650  
קואורדינאטה Y  
630405

### 1.5.2 תיאור מקום

ברחוב ישי בשוליה הצפוניים של שכונת אבו תור-גבעת חנניה.

### 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	ישי	5	

שכונה אבו תור

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30019	מוסדר	חלק	3	

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 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2017	3628	7655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10038. הוראות תכנית 10038 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10038
06/10/1983	27	2965	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2698 בתחומה.	החלפה	2698
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5166 / ב בתחומה.	החלפה	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	שינוי	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק/ 5022 / א בתחומה.	החלפה	מק/ 5022 / א



**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				אורי פדן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורי פדן		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		35	16/12/2020	מאיר רונן	09: 57 07/02/2021	סקר הנדסי שימורי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		18	16/11/2020	רקפת הדר גבאי	09: 19 07/02/2021	סקר עצים בוגרים	לא
תיעוד ושימור	רקע		30	22/09/2020	אורי פדן	09: 12 07/02/2021	מסמך תיעוד היסטורי עמ' 1 - 30	לא
תיעוד ושימור	רקע		30	22/09/2020	אורי פדן	09: 13 07/02/2021	מסמך תיעוד היסטורי עמ' 31 - 60	לא
תיעוד ושימור	רקע		20	22/09/2020	אורי פדן	09: 15 07/02/2021	מסמך תיעוד היסטורי עמ' 61 - 80	לא
תיעוד ושימור	רקע		28	22/09/2020	אורי פדן	09: 17 07/02/2021	מסמך תיעוד היסטורי עמ' 81 - 108	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	29/06/2021	אורי פדן	14: 26 30/06/2021	נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין קוי בנין ונושא השימור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	05/11/2020	רקפת הדר גבאי	09: 34 07/02/2021	נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/02/2020	אורי פדן	15: 19 23/02/2020	תשריט מצב מאושר	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

**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	מיכל דוידי			ירושלים	צרויה	3	02-6719751		davidimn@ netvision.ne t.il

**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
אדריכל	עורך ראשי	אורי פדן	110877		תל אביב- יפו	שפע טל	12	03-5229757	03-5243697	padan@013.n et
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@ei mad-sur.co.il
ד"ר	אגרונום	רקפת הדר גבאי			צור הדסה	שורק	34	054-9107292		dryy@zahav. net.il
מהנדס	מהנדס	מאיר רוני	121095	שפר רוני מהנדסים	ירושלים	יפו	33	02-6221072		office@shim ureng.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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 קומות לבנין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) קביעת מבנה לשימור.

ב) שינוי יעוד ממגורים 4 למגורים ב'.

ג) קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.

ד) קביעת כניסה קובעת חדשה לבניין מרחוב ישי.

ה) קביעת בינוי בגובה של 2 קומות חדשות מעל המבנה הקיים.

ו) קביעת קווי בנין.

ז) קביעת הוראות לשימור.

ח) קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

ט) קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

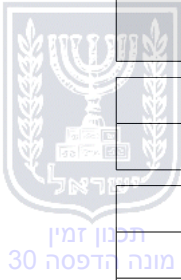
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
30A, 30B		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
30A	מגורים ב'	בלוק מבנה לשימור
30B	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לשימור
30A, 30B	מגורים ב'	מגרש המחולק לתאי שטח

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	867	אזור מגורים 4
100	867	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	866.84	מגורים ב'
100	866.84	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
בתא שטח 30A בלבד: (1) תותר תוספת שתי קומות על גבי מתאר המבנה הקיים בלבד. (2) הכניסה הקובעת לבניין תהיה מרחוב ישי. (3) הבנייה תהיה באבן מלאה עם פרטים מאפיינים ובהתאם להנחיות המרחביות.	
חניה	ב
(1) תקן חנייה יהא מקום חנייה אחד עבור כל תוספת יח"ד חדשה, ובסך הכל שני מקומות חניה עבור שתי יח"ד בתא שטח 30A. (2) שני מקומות החניה האמורים יוקצו ויוסדרו בגוש 30018 חלקה 14 או במגרש סמוך אחר, בכפוף לאישור מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.	
תנאים למתן היתרי בניה	ג
(1) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הסדרה בפועל ורישום הערת אזהרה למקומות החניה המוצעים ליחידות הדיור המוצעות בתכנית זו. (2) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור מהנדס שימור לבניה המוצעת תוך פירוט וקביעת הוראות בנוגע לאמצעים שיינקטו לשמירה על המבנה הקיים לשימור לרבות הקמרונות הקיימים ובתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	ד
היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
							עיקרי	שרות				
24 (2)	2	2	6.7 (1)	4	150	462	232	30	200	308	30A	מגורים ב'
					70	391 (3)		90	301	559	30B	מגורים ב'

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:

(א) קוי בנין כמסומן בתשריט.

(ב) יותר תוספת גשרון לצורך גישה אל הבניין מרחוב ישי בשטח של 10 מ"ר. הגשרון יהיה פתוח ולא יכלל במניין השטחים הכולל.

(ג) שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובהו היחסי של מפלס קומת הגג העליונה יהיה 6.7 מ' מעל מפלס קומת הכניסה מרח' ישי. מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני והצבת מתקנים טכניים, והכל בהתאם לנספח הבינוי.

(2) 12 מ"ר למרפסת לכל דירה חדשה בחזית הפונה צפונה לעיר העתיקה.

(3) התכנית אינה מציעה בינוי בתא שטח B30. שטחי הבינוי בטבלה מבוססים על הערכה בלבד.

## 6. הוראות נוספות

6.1

שימור

- (א) לא תותר הריסה מלאה או חלקית של הבנין לשימור מעבר למה שמותר בתכנית.  
 (ב) לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים בו מהבניה המקורית, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.  
 (ג) תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.  
 (ד) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.  
 (ה) חומרי גמר והפתרון ההנדסי יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.  
 (ו) לא תותר חפירה מתחת למבנה לשימור.  
 (ז) לא תותר הריסת קמרונות.

6.2

סטיה ניכרת

- (א) קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל שינוי בהם יהווה סטיה ניכרת.  
 (ב) מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.  
 (ג) הוראות השימור לתכנית זו הינן מחייבות וכל חריגה ו/או סטיה תחשב כסטיה ניכרת.  
 (ד) גובה הבניה המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.  
 (ה) מספר יחידות הדיור כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי, וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

- (א) תנאי לבקשת היתר בניה היא תכנית שחזור פרטי בניה, נגרות ומסגרות מקוריים על פי תיק התיעוד בתחום אזור לשימור המופיע בנספח הבינוי.  
 (ב) תנאי לבקשת היתר בניה יהיה אישור תכנית הנדסית ותכנית תשתיות מול מחלקת השימור בעיריית ירושלים.  
 (ג) תנאי להיתר בניה ליתר תאי השטח בתחום התכנית יותנה בהשלמת תיק התיעוד לתת-החלקה נשוא התכנית.  
 (ד) תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה תיאום ואישור התכנון ופיקוח מלא על הביצוע של אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק לא ייגבה היטל השבחה בגין הבניין הקיים והזכויות הקיימות.

6.5

תנאים למתן תעודת גמר

תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת שימור המבנה וניקוי חזיתותיו באישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

## 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 למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30