

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 14159
שם תוכנית: תוספת 2 קומות והרחבת יח"ד לבנין חדש ברח' פרי חדש 57, זכרון משה, ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: שינוי

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>משרד הפנים לשכת התכנון מחוז י-ם</p> <p>12-03-2015</p> <p>נ ת ק ב ל</p> </div>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p style="text-align: center;"><u>3.8.14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: center;"><u>אריאל אלון</u></p> <p style="font-size: small; text-align: center;">(נא ד"ק) יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

ברח' פרי חדש 57 שכונת זכרון משה ירושלים.

קיים היתר להקמת מבנה מגורים בעל שתי קומות על קרקעיות ואחת תת קרקעית לשם יצירת 4 יח"ד.

בתוכנית זו מוצעת הרחבת קומה תת קרקעית לתוספת מחסנים וחניה, על חשבון שטח מילוי.

כמו כן מוצעות תוספות לדירות הקיימות והוספת 2 קומות.

כמו כן מוצע הגדלת מס' יח"ד מ 4 ל 8.

ושינוי קו בניין.

התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבנין בחזיתות, משתלב בסביבתו ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבנין.

מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת 2 קומות והרחבת יח"ד לבנין חדש ברח' פרי חדש 57, זכרון משה, ירושלים

14159

שם התוכנית

מספר התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב

• הפקדה

3 מספר מהדורה בשלב

10/10/13 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

• לא רלוונטי

• תוכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים ו/או הרשאות.

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• לא

	1.5 מקום התוכנית
--	-------------------------

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220385 קואורדינטה X
632725 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונת זכרון משה השוכנת צפונית לרח' יפו

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות הנפה

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים

יישוב שכונה רחוב מספר בית זכרון משה פרי חדש 57

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית.

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30070	• מוסדר	• חלק מהגוש	23	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62-תוכנית המתאר לירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5022 ב', הוראות תכנית 5022 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	27.1.10 ו' שבט התש"ע
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22.3.96 ב' ניסן תשנ"ו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אילן אפרת	29/09/09	1	ל.ר.	1:100	• מנחה*	נספח בינוי
	ועדה מקומית	אילן אפרת יהודה הרשקוביץ	29/09/09	ל.ר.	16	ללא	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אילן אפרת יהודה הרשקוביץ	29/09/09	1	ל.ר.	1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

*למעט: מס' קומות מירבי, גובה בניה מירבי, מס' יח"ד מירבי וקווי בנין מירביים ועומק הנסיגות שהינם מחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	ישיבת עץ חיים-יוסף טקוונסקי	050326164				רח' יפו 115 י-ם					

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ישיבת עץ חיים-יוסף טקוונסקי	050326164				רח' יפו 115 י-ם				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	ישיבת עץ חיים-יוסף טקוונסקי	050326164			רח' יפו 115 י-ם				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	האדריכלות	037665270	08176 34844/ה			רקבה 14 בקעה י-ם יפו 216 י-ם	02-6734030 02-5022807		02-5023224	yehudah@bezeqint.net.il
• עורך התוכנית	מודד	2108938	502			כנפי נשרים 68 י-ם	02-6522294			meimad@meimad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומות ליצירת 4 יח"ד חדשות לבנין חדש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד איזור מגורים 3 למגורים ד.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבות יח"ד קיימות, ועבור בניית 2 קומות נוספות.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1198.73 מ"ר, מתוכם 617.03 מ"ר שטחים עיקריים, ו-581.71 מ"ר שטחי שירות.
4. שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין חדשים.
5. קביעת תוספות של 4 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד.
6. הגדלת מסי הקומות מ-2 על קומת מסד לחניה ומחסנים ל-4 קומות על קומת מסד לחניה ומחסנים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.328
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
*עפ"י היתר 2007/0190.00	617.03		+337.94	279.09	מ"ר	מגורים
	8		+4	4	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המוצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח מגורים ד	יעוד
			7.7		1

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	327.5	אזור מגורים ד		100%	327.5	אזור מגורים 3

4 יעודי קרקע ושימושים

		4.1	שם ייעוד:	
				מגורים ד'
		4.1.1	שימושים	
		א.	מגורים ד'	
		4.1.2	הוראות	

א. פסולת בנין: 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.

ב. תנאים להיתר בנייה: א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.

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 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל

היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ד. נטיעות עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.

ג. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

ד. רשות העתיקות:

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.

ה. סטיה ניכרת:

1. גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

3. 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.

שינוי מהוראות שנקבעו בתכנית לעניין עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' או לעניין נטיעות עצים – יחשב כסטיה ניכרת לעניין סעיף זה.

1. חניה: מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
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.
3. קולטי שמש על הגג: א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
4. הוראות בנייה: הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
5. חלחול מי נגר: במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנה במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינן מונמך.
6. נטיעת עצים בוגרים: נטיעת עצים בוגרים תהיה ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
	1	327.5	617.03	271.29	0	310.41	1198.73	8	24.4	65.09%	12.10*	4	1	כמסומן בתשריט				

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

*גובה רום גג הרעפים 15.51

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ישיבת עץ חיים יוסף טיקוצינסקי	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית	שם: אילן אפרת	חתימה: אילן אפרת - אדריכל	תאריך:
	שם: יהודה הרשקוביץ	חתימה: יהודה הרשקוביץ - אדריכל	תאריך:
יזם בפועל	שם: ל.ר.	חתימה: מ.ר. 34844	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעלי הקרקע	שם: ישיבת עץ חיים יוסף טיקוצינסקי	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:		