

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0704106

תוספת בינוי לבניין קיים ברחוב המעלות 3-5

ירושלים

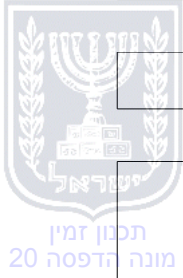
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הנכס ממוקם ברחוב המעלות 3 ו-5, מרכז העיר, שולי שכונת רחביה בירושלים. סביבת הנכס מאופיינת בבניינים בני 4-6 קומות בשימושים מעורבים, כאשר בדרך כלל קומת הקרקע מהווה חזית מסחרית והקומות העליונות משמשות למגורים ולמשרדים, בחלקה קיימת תכנית מאושרת שמספרה 188912. מוצעת קומה שישית אשר תהווה קומה מובלעת בגג רעפים בדומה למאושר בתכנית 188912 וקומה אחת תת קרקעית בנוסף לקומת מרתף קיימת. לא מוצעים שינויים בפיתוח הקרקע ובקומות הקיימות, למעט שינוי חישוב שטח עיקרי לחדרים מחוזקים עפ"י תקנות חישוב שטחים. לא קיימות עבירות בניה או תביעות משפטיות בחלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בינוי לבניין קיים ברחוב המעלות 3-5
1.1	מספר התכנית	101-0704106
1.2	שטח התכנית	0.704 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	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

220400 קואורדינאטה X

631800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב המעלות 3-5 רחביה ירושלים

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
	3	המעלות	ירושלים

שכונה רחביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30042	לא מוסדר	חלק	5010	5009

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	5264	1588	15/01/2004
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62	687	1586	16/07/1959
101-0188912	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0188912 ממשיכות לחול.	7414	1219	04/01/2017



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושא השימור, לרבות לעניין שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר ופרטי בנין מקוריים.	11: 41 24/09/2020	יצחק קטורזה	24/09/2020	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 05 12/07/2020	יצחק קטורזה	12/07/2020	1		מנחה	טבלת שטחים
לא		13: 23 29/11/2018	יורם אלישיב	28/08/2018	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
אדריכל	פרטי	יצחק קטורזה	112002	פרטי	ירושלים	(1)	1	02-6222790		rozenblum4@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שמואל הנגיד 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בוטיק המעלות בע"מ	ירושלים	(1)	2	02-6222790		rozenblum4@gmail.com

(1) כתובת : שחראי 2.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				בוטיק המעלות בע"מ	ירושלים	(1)	2	02-6222790		rozenblum4@gmail.com

(1) כתובת : שחראי 2.

**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	פרטי	ירושלים	(1)	1	02-6222790		rozenblum4@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יורם אלישיב	985	פרטי	ירושלים	(2)	9	02-6222790		rozenblum4@gmail.com
	יועץ	עמיר פרבר		פרטי	ירושלים	אגריפס	8	02-6222790		rozenblum4@gmail.com

(1) כתובת : שמואל הנגיד 1.

(2) כתובת : הרכבים 9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 קומה אחת מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע לבניין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מספר הקומות מ- 5 קומות ל- 6 קומות מעל קומת מרתף קיימת וקומת מרתף למחסנים מבוקשת הגדלת שטחי הבניה

קביעת קווי בנין חדשים

קביעת מס' יחידות הדיור על 33 יח"ד

קביעת תנאים למתן היתר בניה

קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

קביעת הוראות בגין עצים לשימור

קביעת הוראות בגין עצים להעתקה

קביעת הוראות בגין עצים לעקירה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	1
להריסה	עירוני מעורב	1
קו בנין עילי	עירוני מעורב	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב	704	100
סה"כ	704	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	714.95	100
סה"כ	714.95	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>עירוני מעורב</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	קומת קרקע מסחרית ומעליה קומות מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>גגות</b> תובטח גישה חופשית אל הגג, לצורך תחזוקת המערכת הטכנית.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> לא תותר חניה בתחומי המגרש.
<b>ג</b>	<b>שימור</b> הבניינים המסומנים בתשריט בקונטור בצבע מג'נטה הם בניינים המיועדים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות: א. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים בו מהבניה המקורית, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כחול, סורגים, גדרות ושערים. ב. לא תותר הריסת המבנה לשימור, תותר הריסת חללי הפנים והריסת תקרות / גגות בהתאם לבינוי המוצע בנספח הבינוי ג. יותר פירוק והרכבה מחדש של המדרגות בחלקו הדרום מערבי של המבנה בפיקוח אדריכל שימור. ד. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבניין, תשופצנה חזיתות הבניין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים בו שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת תשתיות חיצוניות כגון חווט חשמל, צינורות ניקוז וכו', על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ה. לא תותרנה כל עבודות בבניין לשימור אלא לאחר מינוי יועץ שימור שילווה ויפקח על עבודות בבניין לשימור. ו. כחלק בלתי נפרד מביצוע עבודות בבניין לשימור יהיה ביצוע חיזוקים/ הגנות לקירות לשימור, על פי הנחיות יועץ השימור ובאישור יחידת השימור העירונית. ז. כל הפעולות הכרוכות בפירוק, אחסנה והרכבה בבניין לשימור תבוצענה על פי הנחיות ומפרטי יועץ השימור ובפיקוחו ובאישור יחידת השימור העירונית. ח. לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא בבנין לשימור אלא לאחר קבלת אישור מיחידת השימור העירונית. ט. הבנייה תלווה על ידי אדריכל בעל התמחות בתחום השימור. י. לא תותר חניה בתחומי המגרש, וזאת על מנת לשמור על אופי החצר הקיימת והממשק שלה עם הרחוב.
<b>ד</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> תותר הריסת חללי הפנים בקומות הקיימות במבנים לשימור
<b>ה</b>	<b>סטיה ניכרת</b> 1. גובה הבניה ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת

4.1	עירוני מעורב
	<p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת</p> <p>3. הוראות השימור כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב סטייה נכרת</p> <p>4. גינון החצר, איסור קירוי החצר ואיסור חניה עילית או תת קרקעית במגרש - הוראות אלו מחייבות וכל סטייה מהן תחשב סטייה נכרת</p> <p>5. שימוש מסחרי בקומת הקרקע - הינו מחייב וכל סטייה מכך תחשב סטייה נכרת .</p> <p>6. קומה 6 תהיה מובלעת בגג רעפים בדומה לקומה חמישית בתכנית 188912 המאושרת בחלקה, ובהתאם לנספח הבינוי בתכנית זו, סטייה מהוראה זו תחשב סטייה נכרת.</p> <p>7. נספח הבינוי יהא מחייב לנושא השימור, לרבות לעניין שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים, סטייה מהוראה זו תחשב סטייה נכרת מהוראות התכנית.</p>
ו	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>תותר בניית מערכת רמפות בחצר במידת הצורך ע"מ לאפשר את נגישות המבנה לנכים תותר התחברות דירות קיימות למעלית בעתיד</p> <p>רק לאחר קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו, תותר התקנת מעלית חיצונית.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, באותו סוג וגוון אבן כיחול של הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. קווי הבניין המרביים לתוספת בניה כאמור בקומת הקרקע יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>פיתוח החצר- החצר תהא מגוננת ותכלול מקומות ישיבה, לא יותר קירוי החצר. לא תותר פתיחת פתחים בקיר המבנה הדרומי, המוצע בקו 0.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניה המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובנספח הבינוי.</p> <p>2. קווי הבניה העיליים המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס עיר</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי למתן היתר איכלוס יהא :</p> <p>1. שיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשיעור רצונו של אגף שפ"ע.</p> <p>2. הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע כפי שיקבע סמוך להיתר הבניה.</p> <p>3. נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע.</p>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>



4.1	עירוני מעורב
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, תאום חזיתות המבנה, חומרי ציפוי הבניין ופרטי הגמר יערך עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול פרטי בניה טיפוסיים וכן כל פרט בנין אחר שידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום המתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. קבלת חו"ד המחלקות הבאות: כבאות, נגישות, תברואה, שפ"ע ותושי"ה והטמעה בתכנית.</p> <p>ה. לא יותר ריצוף החצרות באופן שימנע את שימור העצים הקיימים במגרש.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים ונספח מעודכן עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת חו"ד הנדסית אשר תפרט את האמצעים הנדרשים להבטחת יציבות ושלמות המבנה לשימור, ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
יג	<p><b>עתיקות</b></p> <p>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</p>
יד	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן בהם לפני 1.1.1980 ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413. תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת מפני רעידות אדמה ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן 413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים מפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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 ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.</p>
טו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודות פיתוח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
טז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ</p>

4.1	עירוני מעורב
	וחלוקים).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
75	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	24.84	33	58.25	460	150	1000	1215	704	מגורים ומסחר	עירוני מעורב

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 לא מקורות: 40 מ"ר

סה"כ מרפסות גג: 185 מ"ר

סה"כ שטח בריכה: 32 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט מעבר לכך יותר בתת הקרקע מבנים ומעברים למערכות טכניות מעבר לקו בנין ובקומת הקרקע חדר אשפה מעבר לקו הבנין.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	הבניה 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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20