

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0684233

תוספת יח"ד ברח' משה חגיז 17-19, זכרון משה, 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:  
06/10/2019

לאשר את התוכנית  
09/02/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
17/02/2019

להפקיד את התכנית  
02/07/2019

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:

1. המגרש ממוקם ברח' משה חגיז מס' 19, 17 בשכונת זכרון משה, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 2 וחצי קומות מאושרות וחצי קומה בעבירה בחלקה 52 ובניין בן 1 קומה בחלקה 51.
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות ותוספת קומות.  
רקע תכנוני לתכנית:
  1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים מיוחד" בתכנית 2874.
  2. תוספת הקומות בחלקה 52 בוצעו עפ"י היתר מס' 96/1020.פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
  1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.עמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
  1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
  2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד ברח' משה חגיז 17-19, זכרון משה, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0684233

מספר התכנית

0.345 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

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 220600  
 קואורדינאטה Y 632675

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב משה חגיז 17-19, שכונת זכרון משה 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	חגיז משה	17	
ירושלים	חגיז משה	19	

שכונה זכרון משה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30066	לא מוסדר	חלק	51-52	

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

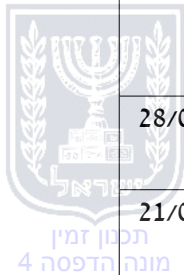
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/07/1983	2574	2948	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 2874.	החלפה	2874
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10:35 08/05/2019	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	08/05/2019	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא		11:59 19/11/2018	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	19/11/2018	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
	פרטי	יאיר שיינין			ירושלים	חגיז משה	19	02-5001393	02-5001393	office@rp-arc.co.il
	פרטי	עוזיאל טוביה שיינין			ירושלים	חגיז משה	17	02-5001393	02-5001393	office@rp-arc.co.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
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	יהודה	14	02-5001393	02-5001393	office@rp-arc.co.il
אדריכלות	הנדסאי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	38483	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rp025001393@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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 יח"ד ברח' משה חגיז 17-19, זכרון משה, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג' וד'.
- ב. קביעת בינוי להרחבת יחידות דיור קיימות.
- ג. קביעת בינוי לתוספת קומות לשם תוספת יח"ד.
- ד. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.
- ט. קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור ולעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



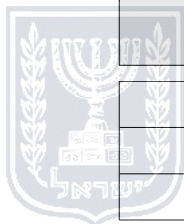
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2
מגורים ד'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	345	100
סה"כ	345	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	181.71	52.70
מגורים ד'	163.13	47.31
סה"כ	344.84	100



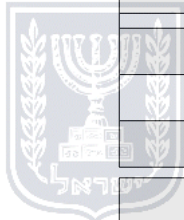
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(3)	(3)	(3)	(3)	4	338	151	404	68	404	184	19	מגורים	ג' מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	4	395	143	408.5	56	408.5	161	17	מגורים	ד' מגורים

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 6 דירות מתוכם עד 45 מ"ר כל אחת..
- (2) גובה מדלפות מעל גובה תותר רום הגג עד 17.55.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) 4 דירות מתוכם עד 45 מ"ר כל אחת..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>אדריכלות</b>
	<p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה לשם הרחבת יח"ד הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי. (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומות מעל הבניין הקיים, בהתאם לנספח הבינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>3. תותר הרחבת קומת מרתף, לשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי.</p> <p>ג. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p>
6.2	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>
6.3	<b>קווי בנין</b>
	<p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי.</p>
6.4	<b>עתיקות</b>
	<p>על פי חוק העתיקות התשלי"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>
6.5	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה</p>
6.6	<b>שימור</b>
	<p>א. חובת שיקום ושימור החזיתות המקוריות ואלה שיחשפו במהלך פירוק התוספות המאוחרות, בכלים וטכנולוגיה המקורית ובאמצעי ניקוי אבן עדינים ככל הניתן. ייאסר ניקוי אבן בהתזת חול.</p> <p>ב. פירוק תוספות בניה שנעשו בעבירה יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. פירוק תוספות הבניה שנעשו בעבירה, הן התוספות הקלות והן התוספות בבניה קשיחה, יעשו באופן מיטבי מבלי לפגוע בחזיתות המבנה המקוריות ובליווי מהנדס ואדריכל מומחים בשימור.</p> <p>ד. שימור חזיתות המבנה המקורי לאחר פירוק התוספות יעשה בתיאום מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תכלול הוראות לשימור ושיקום החזיתות ההיסטוריות שינוסחו בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר יהיה תאום ביצוע פעולות שיקום ושימור בחזיתות המבנה כגון השלמת כיחול, החלפת אבנים פגומות, השלמת פרטי בניה וכד'. הכל בתיאום מחלקת השימור של עיריית ירושלים, באישורה ובליווי אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור.</p> <p>ז. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים, פרטי פיתוח שטח וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p>



<b>שימור</b>	<b>6.6</b>
<p>ח. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות ומעקות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>ט כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>י. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים, יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע או ייהרס המבנה ההיסטורי או חלק ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל במקור.</p>	



<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.7</b>
<p>התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>	

<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	<b>6.8</b>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המנה לפי הוראות תקן 413.</p>	

<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.9</b>
<p>1. הגבה הבנייה המירבי ומספר קומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם חייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>	



<b>פסולת בניין</b>	<b>6.10</b>
<p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל- 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבונו.</p>	

<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.11</b>
<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.12</b>
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמוך פתרונות למעלית, פרטי בנייה,</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור של מחלקת השימור לעיצוב החזיתות ופרטי הבניין..</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>6. יש להסיר כל שילוט מחזית הבניין כתנאי להיתר בניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.13
<p>המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>	
היטל השבחה	6.14
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בשלבים	הינף אחד לכל חלקה
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה		