

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0556969

תוספת קומה והרחבות דיור, רח' גבעת משה 6, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



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

- מדובר בבנין בחלקה 90 בגוש 30105, רח' גבעת משה 6, בשכונת עזרת תורה, ירושלים, הבנין הוא בן 4 קומות מעל קומת חניה.

- התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 2748, ייעוד החלקה היא אזור מגורים 2, בו מותרים 110% משטח המגרש.

- בתכנית זו מוצעות תוספות בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד, כמו"כ, מוצעת תוספת קומה עבור הרחבת יח"ד קיימות שמתחתיה.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין נבנה עפ"י היתר מס' 87/228 שאושר בשנת 1988, בו אושרו 1904.50 מ"ר שטחים עיקריים, בשנת 1989 אישרה הועדה תכנית לשינויים פנימיים בהיתר 87/228.1, אך לא הוצא בפועל, בשנת 1994 נפתח תיק מס' 87/228.2 לתוספת 2 מרפסות, גם זה לא הוצא בפועל, בשנת 1995 הוצא היתר בניה מס' 94/567 לתוספת בניה של 40.10 מ"ר בקומת גג עבור דייר אחד במסגרת השלמת גג, בסה"כ אושרו 1944.60 מ"ר.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, קיימות בבנין תוספות שאינם מהבנין המקורי ומסומנות בתכנית להכשרה/הריסה.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדרי'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה והרחבות דיור, רח' גבעת משה 6, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0556969

1.2 שטח התכנית 1.748 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 220570
 קואורדינאטה Y 633940

1.5.2 תיאור מקום

בפינת הרחובות גבעת משה ועזרת תורה

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	שד גבעת משה	6	

שכונה עזרת תורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30105	מוסדר	חלק	90	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
28/07/1983	2574	2948	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית מס' 2748	החלפה	2748
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין גובה מירבי ומס' קומות מירבי	21: 07 03/02/2021	אוריה שוחט	03/02/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		20: 55 03/02/2021	אוריה שוחט	03/02/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	אברהם מרדכי הורן			ירושלים	שד גבעת משה	6	072-2619073	072-2619073	ed7658880@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חווה אברמצ'יק			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		נתן אברמצ'יק			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אברהם מרדכי אלתר			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אסתר אלתר			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		גיטה דויטש			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יהודה הופשטיין			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אברהם מרדכי הורן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		לאה הורן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יצחק חיים הלוי			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

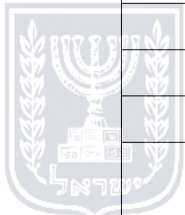


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יצחק מזל הלוי			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יעקב המר			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		פייגה המר			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		משה ויס רוזמרין			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		צפורה ויס רוזמרין			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יהונתן ויסמן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		רזילי ויסמן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יונה לבקוביץ			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יחזקאל לבקוביץ			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יהושע לזנגה			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		לאה לזנגה			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אריה נוימן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		נחמה נוימן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		מרדכי אריה פרידמן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		נאוה פרידמן			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		מנחם צובנר			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אסתר קוטיינר			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		חיים קוטיינר			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אפרים קניג			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		בלה קניג			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יוסף רוטנשטיין			ירושלים	שד גבעת משה	6	00-0000000	00-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

- תוספות בניה בחזיתות הבנין והוספת קומה עבור הרחבת יח"ד קיימות שמתחתיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי בכל קומות הבנין להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומה עבור הרחבת יח"ד קיימות שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- הגדלת מס' הקומות מ-5 קומות ל-6 קומות.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- קביעת הוראות לגבי מבנים וגדרות להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

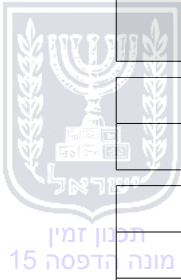
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	1,748	100
סה"כ	1,748	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,741.28	100
סה"כ	1,741.28	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<ol style="list-style-type: none"> 1. תותרנה הרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבנין, בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותר תוספת קומה עבור הרחבת יח"ד קיימות שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי. 3. יותר ביטול המקלט הקיים לטובת מחסנים רק לאחר שיאושר בהיתר בניה ויבנה בפועל פתרון מיגון חלופי לכל יח"ד הקיימות והמוצעות בבנין. 4. נספח הבינוי יהיה מחייב לענין גובה הבינוי המרבי ומספר הקומות המרבי. 5. שטחי מרפסות מקורות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 6. לא תותר סגירת מרפסות. 7. יותר להמיר ממ"ד בחדר מחוזק לעת מתן היתר בניה בכפוף לאישור הג"א. 	
קווי בנין	ב
<ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות. 	
עיצוב אדריכלי	ג
<ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 	
קולטי שמש על הגג	ד
<ol style="list-style-type: none"> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 	
תנאים למתן היתרי בניה	ה
<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה. 7. תאום חניה עם אגף תוש"ה. 8. הסרת כל השילוט מחזיתות הבנין. תאום שילוט יבוצע מול עיריית ירושלים. 	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ו
<ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר. 2. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין של מבקש הבקשה להיתר. 	

4.1	מגורים ג'
ז	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה ובכפוף לאישור אגף תושי"ה.</p>
ח	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין (למעט לצורך חיזוק הבניין) יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
י	<p>פסולת בניין</p> <p>1. 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.</p>
יא	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. 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.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>
יד	<p>תכנון הנדסי</p> <p>1. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 2. תותר חריגה מקווי הבנין לצורך חיזוק חיצוני.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
51 (2)	6 (1)	17.85 (1)	10	17	53	267	4659	0	0	1408	3251	1748	1	מגורים	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה אבסולוטי 789.65 - מעל גובה זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג.

(2) החישוב הינו רק למרפסות עם קירוי.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. תוספות הבניה בחזיתות הבנין תיבננה בהינף אחד בכל עמודה. 2. הבניה על הגג תבוצע ללא תלות בתוספות בחזיתות הבנין.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15