

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0657668

תוספות בניה לבנין קיים רח' גבעת משה 2 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 בחלק מחלקה 88 בגוש 30105, רח' גבעת משה 2, בשכונת תל ארזה בירושלים, הבנין הוא בן 5 קומות מעל קומת הכניסה ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 2748, מגרש מס' 39, ייעוד החלקה היא אזור מגורים 2.
- החלקה כוללת את הבנינים ברח' גבעת משה 2 ו-4, התכנית המוצעת היא על גבעת משה 2 בלבד.
- השטחים המאושרים בתב"ע ובהיתר הבניה כוללים את 2 הבנינים הנ"ל, וללא פירוט של כל בנין בנפרד, השטחים המאושרים המופיעים בתכנית זו, הם עפ"י הקיים בשטח בקונטור הבנין המקורי, מאחר והיתר הבניה לא התייחס בנפרד לבנין זה, לא היתה אפשרות להתאימה לסך השטחים שבהיתר.
- בתכנית זו מוצעות תוספות בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה, מוצעת גם תוספת קומה תחתונה להרחבת יח"ד שמעליה, יצויין, כי הבנין עומד על צומת מרכזית וגדולה וגם בצמוד לשטח ירוק, כך שלא תיגרם פגיעה לבנינים סמוכים מהתוספות המוצעות.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין נבנה עפ"י היתר מס' 88/414 שאושר בשנת 1989, בהיתר מס' 88/414.1 אושרו תוספת מקלט ושינויים בקומת העמודים והוספת מחסנים וגם שינוי בצורת הבנין, בהיתר מס' 88/414.2 אושרו שינויים בחלוקת המחסנים ובסדור מקומות החניה וסגירת מרפסות פנימיות, בהיתר מס' 88/414.3 אושר חדר טרנספורמציה עם שינויים בחלוקת המחסנים ובפתחים, בהיתר מס' 88/414.4 אושרה בניית מרפסת בקומה א' ופרגולה בשטח של כ- 25 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות בניה לבנין קיים רח' גבעת משה 2 ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
101-0657668		
1.351 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	פני סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220665
	קואורדינאטה Y	633910

1.5.2 תיאור מקום

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	2	

שכונה תל ארזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30105	מוסדר	חלק		88

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 13



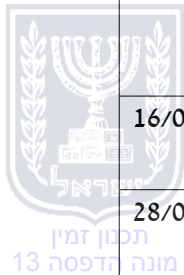
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62	החלפה	62
28/07/1983		2574	2948	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 2748	החלפה	2748
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022, הוראות תכנית 5022 (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166, הוראות תכנית 5166 (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



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 מס' יח"ד, גובה ומס' קומות	09: 18 14/03/2021	אוריה שוחט	14/03/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		20: 32 18/02/2021	אוריה שוחט	18/02/2021	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



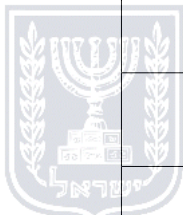
1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	זהבה בן פורת			ירושלים	שד גבעת משה	2	02-5376408	02-5376408	
	פרטי	ג'ון בארי וייס			ירושלים	שד גבעת משה	2	052-7116013	052-7116013	
	פרטי	טוביה וייס			ירושלים	שד גבעת משה	2	02-5370298	02-5370298	
	פרטי	אברהם וייס			ירושלים	שד גבעת משה	2	02-5370298	02-5370298	
	פרטי	רייזל מרגוליס			ירושלים	שד גבעת משה	2	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	אריה מרגוליס			ירושלים	שד גבעת משה	2	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	גילברט פינקל			ירושלים	שד גבעת משה	2	02-5387226	02-5387226	
	פרטי	שרה פינקל			ירושלים	שד גבעת משה	2	02-5387226	02-5387226	
	פרטי	לאה פינקל			ירושלים	שד גבעת משה	2	02-5374656	02-5374656	
	פרטי	אברהם בן חיים			ירושלים	שד גבעת משה	2	02-5382544	02-5382544	
	פרטי	יוסף אלנקרי			ירושלים	שד גבעת משה	2	02-5384730	02-5384730	
	פרטי	מרים אלנקרי			ירושלים	שד גבעת משה	2	02-5384730	02-5384730	



תכנון ומתן
מונה הדפסה 13



תכנון ומתן
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף נתניאן			ירושלים	שד גבעת משה	2	054-8060225	054-8060225	
	פרטי	פלורה נתניאן			ירושלים	שד גבעת משה	2	054-8060225	054-8060225	
	פרטי	אהרון בן פורת			ירושלים	שד גבעת משה	2	02-5376408	02-5376408	
	פרטי	אליהו מזרחי			ירושלים	שד גבעת משה	2	02-6417456	02-6417456	

1.8.2 יזם

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	ciim@enativ.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

- הרחבות בינוי לשם תוספת יח"ד, הכשרות עבירות בינוי והרחבת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות מתחת למפלס הכניסה ל-3 קומות מתחת למפלס הכניסה.
- 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.
- קביעת מס' יח"ד ל-12 יח"ד.
- קביעת תכסית בינוי.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס.
- קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
- הכשרת עבירות בניה קיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

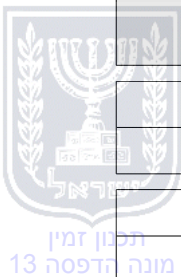
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	1,351	100
סה"כ	1,351	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,350.5	100
סה"כ	1,350.5	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותרנה הרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר תוספת יח"ד חדשה, בהתאם לנספח הבינוי, מותנה בקבלת הסכמת השכנים בהתאם לחוק המקרקעין.</p> <p>3. תותר תוספת קומה תחתונה עבור הרחבת יח"ד שמעליה, בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	קווי בנין
	<p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.</p>
ד	גגות
	<p>1. 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 וכדו'. תישמר גישה חופשית של כלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ה	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ז	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 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.</p> <p>2. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>3. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>4. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>5. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>6. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>7. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>8. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 12 יח"ד.</p> <p>9. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ט	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנים וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p>
י	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התש"י 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>
יא	<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>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>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.</p> <p>2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>
יד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p>
טו	<p>הנחיות מיוחדות שיפוץ מעטפת הבניין</p> <p>1. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p>

מגורים ג'	4.1
<p>מסמך שטחים</p> <p>טז</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי מרפסות מקורות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודות שטחי מרפסות בטבלה 5. 3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. 4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 5. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	3	(1) 5	(1) 15	8	12	53.8	212.1	2865	436	787	546	1096	1351	1	מגורים	ג'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
27 (3)	2 (2)	2 (2)	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

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני ויציאה לגג.
- (2) כמפורט בתשריט.
- (3) מרפסות זיז/גג שאינן מקורות לא נחשבו בשטחים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 סטיה ניכרת

1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת.
3. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הינו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד	היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13