

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0928374

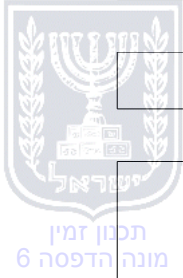
תוספת בניה ברח' איסלנד 30, ירושלים

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

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
תוספת בניה ברח' איסלנד 30, קרית מנחם, ירושלים.
גוש 30435 חלקה 25.

מטרות התב"ע: תוספת בניה ליח"ד קיימות ושינוי קו בניין.

התכנית מציעה תוספות בניה בקומת המרתף לטובת הרחבת יח"ד הקיימות בקומת הקרקע. כמו כן חלק מן השטחים העיקריים המוצעים הינם, במסגרת הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי. בנוסף לכך התכנית מנמיכה את מפלס הקרקע בחזיתות הצפון המערבית והמזרחית, על מנת לאפשר יציאה לגינה מקומת המגורים התחתונה המוצעת בתכנית.

2. רקע תכנוני לתכנית

בבניין קיימות 8 יח"ד. 4 יח"ד בקומת קרקע וכן 4 יח"ד בקומות העליונות (בארבע עמודות)

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

התכנית החלה במקום הינה תב"ע 8194, אזור מגורים מיוחד. התב"ע שאושרה בתאריך 01.12.2003. בתכנית 8194 אושרו תוספות בניה במסגרת תוספת קומות עבור יח"ד בקומה א' (תוספת שתי קומות).

בנוסף לכך בתאריך 16.02.1984 אושרה בבניין תב"ע 2986. במסגרת תב"ע 2986 אושרו תוספות בניה בקומות קרקע ו-א' עבור היח"ד הקיימות באותן קומות.

בחלקה התקבלו היתרי בניה 90/324.2, 90/324.4, 03/534, 03/534.4 עבור תוספות בניה בבניין.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

בחלקה קיים בניין בן ארבע קומות מעל קומת מרתף.

בבניין קיימות עבירות בניה, בדמות שימוש בקומת מרתף לטובת מגורים. עבירות הבניה מיועדות להכשרה ונכללו בשטחים המבוקשים בתב"ע החדשה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגישי התכנית הינם בעלים וחוכרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת בניה ברח' איסלנד 30, ירושלים

מספר התכנית 101-0928374

1.2 שטח התכנית 0.645 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) , (12) 62 א (א) , (16) 62 א (א) , (4) 62 א (א) , (4) 62 א (א) , (5) 62 א (א) , (9)

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 215775
 קואורדינאטה Y 629725

1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים ברחוב איסלנד, שכי קרית מנחם, 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	איסלנד	30	

שכונה קרית מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30435	מוסדר	חלק	25	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	62
16/11/2003	337	5237	תכנית זו משנה את תכנית מס' 8194 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר הוראות שנקבעו בתכנית 8194 ממשיכות לחול.	שינוי	8194



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין והריסה	09: 18 05/08/2021	דוד בלצקי	05/08/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		09: 46 05/08/2021	מיכאל שוורץ	01/11/2020	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
בעלים	פרטי	מיכאל קרפצ'יו			ירושלים	צמח שלמה	16	054-4967423		
חוכר	פרטי	גריגורי גרבניוק			ירושלים	איסלנד	30	058-5650754		
חוכר	פרטי	ברוניסלבה גרבניוק			ירושלים	איסלנד	30	058-5290754		
חוכר	פרטי	רחל בר נתן			ירושלים	איסלנד	30	050-5511506		

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
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470		mshv@mshv.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הרחבת יח"ד קיימות בבניין ברח' איסלנד 30, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.

ב. קביעת בינוי לחפירת קומות מרתף בקומת מרתף, לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח הבינוי.

ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

ד. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה כאמור.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ו. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

ז. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ועצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	645	100
סה"כ	645	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	651.81	100
סה"כ	651.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. תותר תוספת קומה מתחת לבניין הקיים, במפלס 2.80-, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמעליה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.	
הוראות בינוי	ב
מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.	
קווי בנין	ג
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום	
הוראות בינוי	ד
זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
הוראות בינוי	ה
מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה, 8 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
סטיה ניכרת	ו
1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.	
עיצוב אדריכלי	ז
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
תנאים למתן היתרי בניה	ח
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:	

4.1	מגורים ג'
	<p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית 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 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4 חיזוק מבנים תמ"א 38:</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5 מודגש בזאת כי תנאי להיתר בניית התוספות המוצעות במסגרת תכנית 928374 זו יהא, בניית גדר בתחום תא שטח מס' 1 והריסת כל הבינוי ופיתוח השטח החורג אל מעבר לגבול תא שטח מס' 1.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ט' (חניה), 4.1.2 י' (הריסה), 4.1.2 י"א (עצים לשימור והעתקה).</p>
ט	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
י	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדר/ המבנה/ המדרגות/ הפרגולה/ חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העץ המסומן בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועד לשימור, ואסורה עקירתו ו/או פגיעה בו.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העץ המיועד לשימור</p> <p>2. העץ המסומן בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע כתום מיועד להעתקה ויועתק על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפולים בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו על</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנייל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
יב	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד						
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
(2)	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 1	(1) 4	(1) 11.8	8	53.68	208.32	1343.65	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	645	1	מגורים	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי - נספח מס' 1..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2**פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3**עתיקות**

ע"פ 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.

6.4**ניהול מי נגר**

במתחמים הבנויים, לפחות 20% 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 שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכה חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר הערמות 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 בגינון מונמד.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****התנייה****תאור שלב****מספר שלב**

1	הבניה בכל כניסה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
---	---

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.