

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1023035

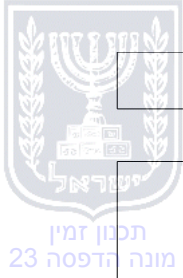
הקמת מבנה חדש למגורים ברח' פרי חדש 64 ירושלים.

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

התכנית מוגשת בגוש 30070 חלקה 73 ברחוב פרי חדש 64, שכונת זיכרון משה ירושלים. בחלקה קיים מבנה בן 2 קומות בהתאם לתוכניות החלות על החלקה. התכנית מציעה הקמת מבנה חדש בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, תוך שימור החזיתות ההיסטוריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבנה חדש למגורים ברח' פרי חדש 64 ירושלים.

שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-1023035
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
0.990 דונם	

סוג התכנית	1.4
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

220427 קואורדינאטה X

632751 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' פרי חדש 64**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
	64	פרי חדש	ירושלים

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30070	לא מוסדר	חלק	73	

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

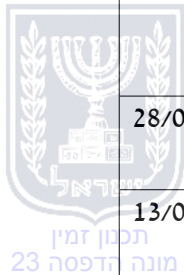
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
28/07/1983		2574	2948	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2874	החלפה	2874
13/04/1988		1968	3552	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א/2874	החלפה	א /2874
22/06/1995		3751	4314	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ב/2874	החלפה	ב /2874
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/5166. הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאה סבן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לאה סבן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	01/02/2023	לאה סבן	12: 40 05/02/2023		לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 100	74	01/02/2023	לאה סבן	12: 51 05/02/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/05/2021	יורם אלישיב	12: 38 05/02/2023		לא

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			ארגון קהילות יהודי צפון אפריקה בירושלים	ירושלים	הס משה	2	02-5472930		avitours1@gmail.com
	פרטי			ועד עדת המערביים והספרדים ובני עדות המזרח בירושלים	ירושלים	הרב קוק	8	02-5455129	02-6231827	vaadma4@012.net.il

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
	עורך ראשי	לאה סבן	084126	לאה סבן אדריכלית, אדריכלות ותכנון ערים	מבשרת ציון	ישפה	27	02-5330462		leavi2000@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas-hive1.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הריסת מבנה קיים ובניית מבנה בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים תוך שימור החזיתות ההיסטוריות ברחוב פרי חדש 64.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד.

2. הריסת בנין קיים בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת שטחי בניה מרביים.

4. קביעת מספר יח"ד ל-5.

5. קביעת הוראות שימור.

6. קביעת מספר הקומות במבנה ל-4 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים

7. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.

8. קביעת קווי בנין למבנה.

9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	0.99	100
סה"כ	0.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	115.45	100
סה"כ	115.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הריסה המבנה הקיים והקמת מבנה חדש תוך שימור החזיתות ההיסטוריות בהתאם למסמכי התכנית.</p> <p>2. יותר גג רעפים בשימוש למגורים רק כהרחבת יח"ד ולא כיח"ד נפרדת.</p> <p>3. גג הרעפים יחל בגובה 1.20 מרצפת חלל הגג.</p> <p>4. יותר בניית מרפסות זיז מעל תחום הדרך רחוב רש"י בעומק של 1.5 מ'.</p> <p>5. תותר בניית קומת מחסנים בקומה תת קרקעית בהתאם למסמכי התכנית.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. עברות הבניה המסומנות להריסה בתשריט הינם מחייבות, ביטול הוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. הוראות השימור המפורטות בתכנית זו הינן מחייבות, ביטול הוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו הבניין המסומן כקו נקודה מתייחס לקו בניין למבנה.</p> <p>2. קו הבניין המסומן כקו ושני נקודות מתייחס לקו בניין למרפסות.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות אוויר פנימיות וחימוניות 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</p>

מגורים ד'	4.1
<p>מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת צורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי להיתר בניה יהא תיאום חזיתות ופרטי בניה לרבות גדרות ומסגרות עם מחלקת שימור של עיריית ירושלים. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מול מחלקת תושבייה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)						
				מספר קומות	מספר יח"ד					
65	5	84	64	421	99	פרי חדש 64	1	מגורים	מגורים ד'	

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) 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים יותר שימוש בחלל גג רעפים למגורים.

(2) כמסומן בתשריט, תותר הבלטת מרפסת זיז בחזית לרחוב רש"י בעומק של עד 1.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

שימור

1. תנאי למתן התר בניה- אישור מחלקת שימור לתוכנית.
2. שימור קומת הקרקע תעשה עפ"י נספח בינוי המצורף.
3. היתר הבנייה יכלול פרטי שיחזור חלונות ודלתות ושאר ע"מ בהתאם לדרישות מחלקת השימור.
4. התכנון בשלב היתר הבנייה והביצוע ילוו באמצעות אדריכל ומהנדס שימור.
5. עבודות חפירה דיפון תלייה או כל פעולה הנדסית הנוגעים באלמנטים לשימור יתבצעו בליווי מהנדס שימור.
6. פרטי המעקה ופרט הניתוק בבינוי יהיו בהתאם למפורט נספח הבינוי.

6.2

ניהול מי נגר

בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השחייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'. אמצעי ניהול הנגר בהיתר בניה יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית. הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשאר שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% ; או כאשר מדובר בתכנית נקודתית ללא השפעה בהיבט הנגר.

6.3

חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בהוראות המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה	הבניה תיבנה בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.