

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/02/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

30/01/2023

תכנית מס' 101-0971119

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספות בניה לבנין קיים רח' ישעיהו 20 ירושלים

תכנון זמין

מונה הדפסה 15

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 15

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/04/2023

לאשר את התוכנית

01/05/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין

מונה הדפסה 15

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 העומד על חלקה 19 בגוש 30065, רחוב ישעיהו 20, בשכונת זכרון משה בירושלים, הבנין המאושר הוא בן 4 קומות מעל קומת מרתף.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 4643, יעוד המגרש הוא אזור מגורים מיוחד, סה"כ השטח העיקרי לפי הטבלה בנספח הבינוי הוא 827.66 מ"ר, שטח שרות בסך 39.92 מ"ר.
- בתכנית זו מוצע השלמת קומות מאושרות ותוספת 2 קומות חדשות, חלקם תוספות קיימות המוצעות להכשרה, ותוספת 9 יח"ד חדשות, בסה"כ 17 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

- היתר הבנין המקורי לא אותר בעיריה.
- בשנת 1997 אושרה תב"ע מס' 4643 להשלמת קומה ג' ותוספת קומה ד', בהיתר מס' 85/686.1 אושרה תוספת בניה בהתאם לתב"ע.
- יצוין, כי חלה טעות סופר במסמכי התכנית של התב"ע המאושרת, בנספח הבינוי מופיעות 8 דירות קיימות ו-2 דירות מוצעות ובסה"כ 10 יח"ד, ובהוראות התכנית מופיע סה"כ 8 יח"ד.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, קיימות תוספות ללא היתר בחזיתות הבנין ותוספת קומות, כל עבירות הבניה מסומנות בהתאם בנספח הבינוי, חלקם מוצעות להכשרה במסגרת תכנית זו.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספות בניה לבנין קיים רח' ישעיהו 20 ירושלים
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	101-0971119
1.2	שטח התכנית	0.411 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"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

220742 קואורדינאטה X

632690 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בפינת הרחובות ישעיהו ופרס

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
	20	ישעיהו	ירושלים

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30065	לא מוסדר	חלק	19	96

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



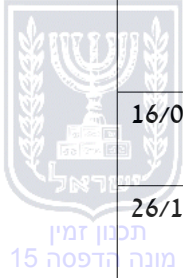
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
26/12/1996		1067	4471	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' 4643.	החלפה	4643
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) 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			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 01 09/01/2023	אוריה שוחט	09/01/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		22: 14 18/04/2021	אוריה שוחט	18/04/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		21: 30 14/11/2021	אנה לדיז'נסקי	14/11/2021	61	1: 1	רקע	תיעוד ושימור

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	יוסף סמט			ירושלים	ישעיהו	20	02-5377225		n7139045@gmail.com
	פרטי			ישיבת בריסק	ירושלים	ישעיהו	20	073-2800700		
	פרטי	שלום זיידנפלד			ירושלים	ישעיהו	20	02-5377225		
	פרטי	אסטייטס לימיטד נורת סלפורד			ירושלים	ישעיהו	20	02-5377225		
	פרטי	שלום וייס			ירושלים	ישעיהו	20	02-5377225		
	פרטי	יצחק פאלוך			ירושלים	ישעיהו	20	02-5822296		
	פרטי	ישראל חיים דוידוביץ			ירושלים	ישעיהו	20	02-5384888		
	פרטי	חנה גיטל דוידוביץ			ירושלים	ישעיהו	20	02-5384888		
	פרטי	אברהם סיגלר			ירושלים	ישעיהו	20	02-5377225		
	פרטי	דוד משה הלפרין			ירושלים	ישעיהו	20	02-5384888		
	פרטי	אהרן הניג			ירושלים	ישעיהו	20	02-5377225		

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	02-5819663		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית שימור	אדריכל	אנה לדיז'ינסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5	054-4880911	054-4880911	anaarch.ia@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



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

- תוספת קומות ויח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות והכשרת עבירות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי להשלמת קומות קיימות ותוספות בניה, בהתאם לנספח הבינוי.
- תוספת 9 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל- 17 יח"ד.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- קביעת מס' הקומות ל-6 קומות מעל קומת מרתף.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



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 ד'	1
דרך מאושרת	10



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	37	9.23
מגורים מיוחד	364	90.77
סה"כ	401	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	36.92	8.98
מגורים ד'	374.13	91.02
סה"כ	411.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותרנה תוספת 2 קומות לבנין, בסה"כ 6 קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לנספח הבינוי. 2. יותרו תוספות בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי. 3. תותרנה הכשרת עבירות בניה קיימות, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 4. תותרנה תוספת 9 יח"ד חדשות, מהם 5 יח"ד בגודל עד 45 מ"ר, בסה"כ 17 יח"ד. 5. המרפסות הפונות לרחוב תהיינה בעומק המרפסות המקוריות של המבנה.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <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.
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <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. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, תותר תוספת עמודים חיצוניים/פנימיים בתוך עובי הקירות הקיימים לחיזוק בתאום עם מהנדס העיר, כן תותר פירוק והרכבה מחדש של חלקי מבנה שונים וכן אבני החזיתות לפי דרישת המהנדס לצורך עמידה בחיזוק המבנה עפ"י תקן 413, חיזוק המעטפת בחזית הראשית יעשה כחיזוק פנימי בלבד. 7. תנאי לתחילת העבודות מתוקף תכנית זו, יהא הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש הבקשה להיתר. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת שימור.
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים של מבקש הבקשה להיתר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

4.1	מגורים ד'
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין בתא שטח מס' 1 ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. ההריסות המסומנות בנספח הבינוי הינן מחייבות וכל סטיה מהוראות ההריסות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>1. מקום חניה עבור 4 יח"ד יבוצע ע"י קרן חניה.</p> <p>2. 5 יח"ד בגודל עד 45 מ"ר בתחום המ.ע.ר. פטורים מחניה עפ"י תכנית 5116ב' סעיף 14.1.6.</p>
ט	<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>
י	<p>עתיקות</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>
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965-התשכ"ה</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>2. תותר בניית מרפסות מעל תחום הדרך בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 6	(1) 20.6	17	400.1	1499	6.43	155.57	113	1224	374	1	מגורים	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
109	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) מעל גובה זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	השלמת הקומות	יבוצעו בהינף אחד
2	תוספת הקומות	יבוצעו בהינף אחד בכל קומה

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