

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0738872

רח' המצור 6 - הרחבת יחידות דיור קיימות

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/08/2022

להפקיד את התכנית

02/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הרחבת יחידות דיור קיימות במבנה שאינו לשימור ברח' המצור 6, קטמון הישנה. הבניין הקיים כולל קומה תת קרקעית ועוד 3 קומות וחלל מובלע בגג הרעפים מגרש התכנית נכלל בתחום תכנית האב למושבות ירושלים ומוגדר כאזור מגורים 3 - "עיבוי מרקם עירוני". ע"פ תכנית האב, נתוני המגרש והמבנה הקיים, ניתן להגדיל את שטחי הבניה עד 210% ולגובה 6 קומות. התכנית מבקשת שטח מרבי של 128% על קרקעי, בתוספת 50% שטח עיקרי תת קרקעי, סה"כ 1010 מ"ר שטח עיקרי. התכנית מבקשת תוספת של 487 מ"ר שטחים עיקריים ו 64 מ"ר שטחי שרות, עבור הגדלת יח"ד קיימות בבניין. התכנית מבקשת הריסת גג רעפים ויצירת גג שטוח לצורך הרחבת קומת המגורים הקיימת לקומה מלאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

רח' המצור 6 - הרחבת יחידות דיור קיימות

101-0738872

**מספר התכנית**

0.789 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

1.4 **סיווג התכנית**  
**סוג התכנית**

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	219722
	קואורדינאטה Y	630130

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	המצור	6	

שכונה קטמון הישנה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30007	מוסדר	חלק	41	

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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
27/08/1989		4014	3693	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2878 בתחומה .	שינוי	2878
15/01/2004		1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה	שינוי	62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מטיו אהרן רוזנשיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מטיו אהרן רוזנשיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 07 11/09/2022	ראובן אלסטר	11/09/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תמונות.	17: 11 15/05/2022	מטיו אהרן רוזנשיין	28/03/2022	1	1: 100	רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי - נספח מס. 1, תכניות חזיתות וחתכים - מחייב לענין קו בנין, גובה ומספר קומות	14: 55 28/09/2022	מטיו אהרן רוזנשיין	28/09/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח שטחים.	14: 16 11/09/2022	מטיו אהרן רוזנשיין	11/09/2022	1	1: 200	רקע	טבלת שטחים

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	גבריאלה גולקר (1)			ירושלים		6	02-5660373	02-5660373	mgolker@investstream.com
	פרטי	מוריס גולקר			ירושלים	המצור	6	02-5660373	02-5660373	mgolker@investstream.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : המצור 6.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבריאלה גולקר	לא רלוונטי		ירושלים	המצור (1)	6	02-5660373	02-5660373	
פרטי	מוריס גולקר			ירושלים	(1)	6	02-5660373		

(1) כתובת : המצור 6.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין פרטיים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מטיו אהרן רוזנשיין		פרטי	ירושלים	יד חרוצים	3	02-6717142		office@mra.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522296	meimad@meimad-eng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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**

התכנית מציעה הרחבת יחידות דיור קיימות והכשרת שטחי בנייה להלן:

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג.

קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.

קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

קביעת בינוי בגובה 16 מ'

קביעת 6 יח"ד

קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים

הרחבת יח"ד קיימת לחזיתות המבנה

תוספת מחסנים בקומת מרתף

הרחבת יח"ד קיימת לקומת המרתף

הריסת גג רעפים והגבהת קומה רביעית (יצירת גג שטוח)

קביעת הוראות לתוספת שטחים ליח"ד קיימות.

קביעת קווי בניין מרביים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 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
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	789.41	100
סה"כ	789.41	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	789.41	100
סה"כ	789.41	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



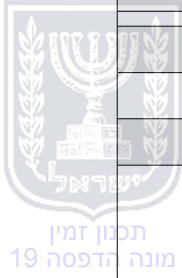
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר שימוש בחומרים נוספים לטובת עיצוב המבנה כגון זכוכית, פלדה, עץ, אבץ, מתכת, אלומיניום, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבנין.</p> <p>3. תותר בניית גג משופע / שאינו משופע / שילוב בין השניים.</p> <p>שיפוץ מעטפת הבניין</p> <p>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> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הריסת גג רעפים ויצירת גג שטוח, סה"כ המבנה יכיל 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. תותר תוספות בניה חדשה באגף האחורי ובאגף הקדמי של המבנה הקיים להרחבת יח"ד קיימות.</p> <p>3. מפלס ה 0.00, מפלסי הפיתוח הגובלים בו ומפלסי הגגות יהיו כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>4. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בגבהים המצויינים בנספח הבינוי.</p> <p>5. יותרו הריסות מבנים/חלקי מבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים יועתקו אל גג הבניין החדש לרבות דודים, קולטי שמש, אנטנות וכו'.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג העליון ביותר של הבניין.</p> <p>3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>4. תותר בניין גג משופע / שטוח / שילוב ביניהם.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ה	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. המבנה / הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב יהיו להריסה.</p> <p>2. תותר אי הריסת מבנה/חלקי מבנה שסומנו בתשריט להריסה.</p>



4.1	מגורים ג'
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין, מספר הקומות וגובה הבינוי המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. הביצוע יהיה בהינף אחד לכל מבנה, הוראה זו הינה מחייבת וסטיה ממנה תהא סטיה ניכרת.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קו בניין, קו בניין עילי וקו בניין תחתי יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות.</p>
ח	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תאום 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 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 התקנים והאביזרים הקיימים, בכרוכים בהם, למקום אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>2. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 ב) לתקנון התכנון.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>2. יותרו פתרונות לחלחול טכני כחלופה לחלחול טבעי.</p>
י	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>תותר תוספת בינוי של עד 2.6 מ' מעל הגג העליון עבור מבנה יציאה לגג, מעקים, חדרים טכניים וכו' ו 3.8 מ' עבור פירי מעליות.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
47	(2) 5	(2) 5	(2) 4	(2) 4	1	3	12.5 (1)	5	177	282	111	112	899	789	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:

- קווי הבניין, מספר הקומות וגובה הבינוי המפורטים הינם מחייבים, כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
- ג. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1)  $12.5 = 788.70$ . מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..
- (2) כמפורט בתשריט ונספחי בינוי.



## 6. הוראות נוספות

6.1

### שמירה על עצים בוגרים

#### סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור

תנאי למתן היתר בניה הוא שתילת עץ חדש בתיאום מול אגף שפ"ע

1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.

על פי 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.

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

חיזוק מבנים

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

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.

2. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.

תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם

1. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.

2. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

3. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.