

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1131259

איחוד חלקות ובנית בנין חדש ברח' האמרכלים 8-12, זכרון משה, ירושלים.



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:
19/02/2023

לאשר את התוכנית
27/06/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
19/02/2023

להפקיד את התכנית
15/03/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה :

- מדובר על 4 חלקות שמס': 180,181, 43 ו-44 הנמצאות בגוש : 30068 וברחוב האמרכלים 8,10 ו-12, בשכונת זכרון משה, בירושלים.
- התב"ע התקפה בשלושת הבניינים הינה תכנית 2874 וייעוד החלקות הינו איזור מגורים מיוחד כאשר מייעדת את קדמת החלקה להרחבת הדרך.
- תכנית זאת מציעה הריסת המבנים הקיימים ואיחוד החלקות לחלקה אחת עבור הקמת בנין חדש בעל קומת מרתף עבור מחסנים, 4 קומות מגורים + קומת עלית הגג וגג רעפים, תוך שמירה על הקירות המיועדים לשימור. וכן, שינוי ייעוד ה"דרך" ל"מגורים ג'", מאחר ולא בוצעה הרחבת הדרך והרחבה כבר בוטלה בתוכניות אחרות לאורך הרחוב והכביש עבר שיפוץ לאחרונה ללא הפקעת הדרך.

רקע תכנוני לתכנית :

חלקות 44, 180 ו-181 - לא נמצאו היתרי בניה לבניין.
חלקה 43- נמצא היתר בהליך שמס' 2001/0020.00 משנת 2001.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד חלקות ובנית בנין חדש ברח' האמרכלים 8-12, זכרון משה, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1131259 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.325 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220500
קואורדינאטה Y	632825

1.5.2 תיאור מקום

רח' האמרכלים 8, 10 ו-12, שכונת זכרון משה, 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	האמרכלים	10	
ירושלים	האמרכלים	8	
ירושלים	האמרכלים	12	

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30068	לא מוסדר	חלק	43-44, 180-181	

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

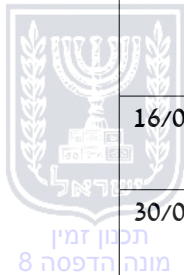
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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 את הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
28/07/1983		2574	2948	תכנית זו את מחליפה את הוראות תכנית 2874 בתחומה.	החלפה	2874



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		10: 24 06/03/2023	אוריה שוחט	22/09/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 56 28/08/2022	ראובן אלסטר	28/08/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח איחוד חלקות.	13: 04 13/09/2022	ראובן אלסטר	13/09/2022	1	1: 250	מנחה	תוכנית הסדרת שטח *

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דוב פרנקל	82474		ירושלים	תובל	40	073-7419330		
	פרטי	חיים טורצין			ירושלים	האמרכלים	8	073-7419330		
	פרטי	אליהו כהן			ירושלים	האמרכלים	10	073-7419330		
	פרטי	דוד כהן			ירושלים	האמרכלים	10	073-7419330		
	פרטי	יוסף כהן			ירושלים	האמרכלים	10	073-7419330		
	פרטי	משה כהן			ירושלים	האמרכלים	10	073-7419330		
	פרטי	שמואל כהן			ירושלים	האמרכלים	10	073-7419330		
	פרטי	משה ניהויס			ירושלים	האמרכלים	8	073-7419330		

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	אוריה שוחט	101729		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

איחוד חלקות ובניית בנין חדש ברח' האמרכלים 8-12, שכונת זכרון משה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה.

2.2.2 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בנין.

2.2.3 הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנה חדש.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 שינוי ייעוד כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים מיוחד	261.06	80.30
דרך מאושרת	64.06	19.70
סה"כ	325.12	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	325.12	100
סה"כ	325.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים + מגורים להשכרה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס' 5. 2. יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות. 3. יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבניין.
ב	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. הפתחים יהיו בהתאם למודלים הקיימים על פי חלוקה לחלקות המקוריות.
ג	הנחיות מיוחדות דיור להשכרה: 50% מיחידות הדיור המוצעות ישמשו עבור דיור להשכרה.
ד	גגות 1. גג הבניין יהיה בנוי מגג רעפים משופע בהתאם לסביבה המתוכננת. 2. בגג יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפיתרון התכנוני טוען אישור מהנדס העיר. 3. תתאפשר פתיחת חלונות בגג לצורך אוורור הקומה העליונה.
ה	תנאים בהליך הרישוי א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 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.
ו	איכות הסביבה יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16) ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ז	ניהול מי נגר ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת



4.1	מגורים ג'
	<p>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>
ח	<p>חניה התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.</p>
ט	<p>סטייה ניכרת א. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה עיצוב החלונות, פרטי החלונות, המעקות והמרפסות יתואמו עם מחלקת שימור של עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי	גודל מגרש מוחלט
90	(3)	(3)	(3)	(3)	1	5 (2)	18.4 (1)	15	283	330	1110	325	אמרכלים 8-12	1	מגורים	ג' מגורים

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:

- בחישוב השטחים בהיתר הבנייה יבוא במניין השטחים רק חלק הקיר שעוביו עד 0.25 מטר, החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר אך נמוך מ-0.5 מטר לא יבוא במניין השטח המותר לבנייה. החלק שעוביו עולה על 0.5 מטר יחושב כשטח שרות.
- תותר הסבה של שטחים עיקריים לשטחי שירות וכן להיפך.
- יותר ניוד של שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע וכן להיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל מפלס זה תותר בליטה של מערכות, מזגנים, דוד"ש וכד'.
- (2) + קומת גג רעפים.
- (3) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע	- בניית קומות המגורים תבוצע בהינף אחד. - בניית קומת המרתף מותנית בבדיקת היתכנות של מהנדס וביצועה בהתאם ללא תלות ביתר הבניה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8