

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1117514

תוספת קומות, יח"ד ומרפסות ברח' פראג 4, ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



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 חלקה : 133 בגוש : 30065, ברח' יצחק פראג 4, ירושלים.

התכנית התקפה החלה על שטח זה היא תכנית מס' 13236 שאושרה בשנת 2012 ושמאפשרת הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש במקומו הכולל 13 יח"ד ב-5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת מפלס הכניסה הקובעת.

בשנת 2022 הוצא היתר בניה מס' 2019/87.00 מכוח תמ"א 38/2 המאפשר את הריסת הבניין הקיים בשטח והקמת בנין מגורים חדש במקומו בן 33 יח"ד עם 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

תכנית זאת מציעה מס' שינויים בבינוי שאושר בהיתר 2018/87 מכוח תמ"א 38/2 כמפורט להלן :

- השלמת קומה ו' לשם הרחבת יח"ד מס' 33 ולשם תוספת יח"ד חדשה לבנין.
 - תוספת קומה ז' חלקית לשם הרחבת יח"ד שבקומה מתחתיה והפיכת חלק מתוספת זו למרפסת גג.
 - תוספת קומה תת קרקעית מס' (-3) ותוספת בניה במפלסים : (-1) ו- (-2) לשם תכנון מחדש של החניה והמחסנים בקומות תת קרקעיות אלה.
 - שינויים פנימיים בתכנון יחידות הדיור שבמפלס המחסנים, בקומת הקרקע ובקומות א'-ד'
 - תוספת מרפסות.
- התכנית מגדילה את שטחי הבניה המאושרים בשטח וקובעת קווי בנין עבור המרפסות המוצעות כאמור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות, יח"ד ומרפסות ברח' פראג 4, ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-1117514

שטח התכנית
0.787 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (8), א62 (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

220775 קואורדינאטה X

632475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' יצחק פראג מס' 4 בשכונת 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	פראג יצחק	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	133	

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
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
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.	החלפה	62
07/03/2012		2973	6388	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 13236 בתחומה.	החלפה	13236



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סטפן קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סטפן קטורזה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 25 27/04/2023	סטפן קטורזה	16/05/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		14: 38 16/05/2023	אברהם ארנסטר	16/05/2023	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
	פרטי	חיה ברקוביץ (1)			ירושלים	פראג יצחק	4			0527418523@gmail.com
	פרטי	מגדלן רוז			ירושלים	פראג יצחק	4			ruz123@gmail.com
	פרטי	בנימין רוזנגרטן (2)			ירושלים	פראג יצחק	4			br0589874563@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: מספר הדרכון כפי שמופיע בנסח טאבו: 571220699.
 (2) הערה: מספר הדרכון כפי שמופיע בנסח טאבו 1274786.x.

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	סטפן קטורזה	112002		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc.co.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47			ernstmed@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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, יחידת דיור אחת ומרפסות ברח' יצחק פראג 4, זכרון משה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד שטח ממגורים גי-2 למגורים ד'.

2.2.2 התרת שינויים בבינוי שאושר בהיתר מס': 2019/87.00 שניתן מכוח תמ"א 38/2 כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי להשלמת קומה ו' (מפלס: +21.00) לשם הרחבת יח"ד מס' 33 ולשם תוספת יח"ד חדשה מס' 34, בהתאם לנספח הבינוי.

2. קביעת בינוי לתוספת קומה ז' חלקית (+24.50) לשם הרחבת יחידת הדיור שבקומה מתחתיה והפיכת חלק משטחה למרפסת גג, בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת בינוי לתוספת קומה תת קרקעית מס' (-3) ולתוספות בניה במפלסים (-1) ו-(-2) לשם תכנון מחדש והוספת חניה ומחסנים בקומות תת קרקעיות אלה, בהתאם לנספח בינוי.

4. התרת שינויים בתכנון יחידות הדיור שבתכנית קומת המחסנים, בקומת הקרקע ובקומות א'-ד', בהתאם לנספח הבינוי.

5. קביעת בינוי לתוספת מרפסות, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 הגדלת מס' יח"ד מ-33 ל-34 יח"ד.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח התכנית וקביעתם ל-4613.08 מ"ר, מתוכם: 1726.08 מ"ר שטחים עיקריים ו-2887 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים, לרבות למרפסות המוצעות, כאמור.

2.2.6 הגדלת מס' הקומות המירבי וקביעתם ל-8 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ול-4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ועצים לעקירה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	787	100
סה"כ	787	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	777.72	100
סה"כ	777.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בשינוי לבינוי המאושר בהיתר בניה מס' 2019/87.00 שניתן מכוח תמ"א 38/2, תותרנה תוספות כמון זמין מונה הדפסה 13</p> <p>בניה בבניין שברח' פראג 4, כמפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:</p> <p>א. תותר השלמת קומה ו' (מפלס: +21.00) לשם הרחבת יח"ד מס' 33 ולשם תוספת יח"ד חדשה מס' 34.</p> <p>ב. תותר תוספת קומה ז' חלקית (מפלס: +24.50) לשם הרחבת יחידת הדיור שבקומה שמתחתיה והפיכת חלק משטחה למרפסת גג.</p> <p>ג. תותר תוספת קומה תת קרקעית מס' (3-) ולתוספות בניה במפלסים 1- ו-2- לשם תכנון מחדש והוספת חניה ומחסנים בקומות תת קרקעיות אלה.</p> <p>ד. יותרו שינויים בתכנון הפנימי של יחידות הדיור שבתכנית בקומות המחסנים, בקומת הקרקע ובקומות א'-ד'.</p> <p>ה. תותר תוספת מרפסות.</p> <p>ו. יותרו שינויים בנספח השימור שבהיתר מס': 2019/87.00 לגבי שימור ריצוף קיים ושימוש חוזר בו, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. מס' יח"ד המירבי יהא 34 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית / מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה שמעל למפלס הכניסה הקובעת ללא מרפסות, בקו שתי נקודות בצבע אדום למרפסות, ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p> <p>4. א - תותר תוספת של 145.60 מ"ר שטחים עיקריים ו-23.80 מ"ר שטחי שירות לשטחי הבניה המאושרים בהיתר בניה מס' 2019/87.00 בהתאם למותר בהוראות חוק התכנון והבניה, סעיפים 62א (א) (16) ו-62א (א) (9) וכמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב - תותר תוספת של 787 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לשטחי הבניה המאושרים בהיתר בניה מס' 2019/87.00 בהתאם למותר בהוראות חוק התכנון והבניה סעיף 62א (א) 15 וכמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ג. זכויות הבניה / הוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהא תת קרקעית בלבד ותבוצע בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>ב. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של החניה לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעירית ירושלים.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הבניין והגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק מביצוע הבניה בשטח.</p>
ה	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים לעקירה / העתקה:</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שיעקרו ינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים בתיאום ובפיקוח אגרונום ובתיאום ופיקוח האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ויעתקו ע"י 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 לענין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה ייקבעו ע"י מחלקת הגננות עפ"י מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/ תעודת גמר כלשהיא, אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישורו לני"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות במחלקת הגננות ע"י מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים קטנים מס' 1-3 שלעיל.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, לרבות חזיתות המבנה בהתייחסות לשטח הפתוח הציבורי המאושר עפ"י תכנית מס' 869 מצפון לתכנית.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ: 1: 100 לאישור מהנדס העיר ו/ מי מטעמו, התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/ מי מטעמו.</p>



מגורים ד'	4.1
<p>ד. ראה סעיף קטן ג.ג. לעיל.</p> <p>ה. הגשת תכנית פיתוח שטח לשטח הפתוח הציבורי המאושר ממערב בתכנית מס' 13236, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מס' 1 ועל חשבונם. ביצוע בפועל של פיתוח שטח זה יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מס' 1 שבתכנית זו ועל חשבונם.</p> <p>השלמת ביצוע הפיתוח כאמור להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר יהא תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין שבתחום תא שטח מס' 1.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשימור בעיריה, לאור השינויים המוצעים בתכנית זו לגבי שימור ריצוף קיים ושימוש חוזר בו, כפי שמפורטים בנספח מס' 1.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"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				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	4	(2) 8	(1) 29.1	34	594	4613.08	2123.09	108.36	763.91	1617.72	787	1	מגורים	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1	(4) 85.35

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 מפלס זה תותר קומת מדרגות לגג ומעקה תקינה, בליטה של מערכות, מזגנים, דוד"ש וכד'.
- (2) + קומת יציאה לגג העליון.
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) עבור מרפסות המוצעות בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	הבניה תבוצע בהינף אחד כמאושר בתכנית מס' 13236.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-10 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13