

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1171461

תוספת קומות ויח"ד ברחוב אשתורי הפרחי 7, שכונת 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 :

24/01/2024

לאשר את התוכנית

21/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/05/2023

להפקיד את התכנית

02/08/2023

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

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
מדובר בבניין על חלקה 29 בגוש 30067 רח' אשתורי הפרחי 7, בשכונת זכרון משה, ירושלים.
התב"ע התקפה הינה תכנית 2874 אשר אושרה בשנת 1983, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים מיוחד.
בבניין קיימות היום 2 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מרתף, סה"כ 6 יח"ד.
התכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות, תוספת קומות עבור תוספת 9 יח"ד, ובנייה בחלל קומת גג הרעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ויח"ד ברחוב אשתורי הפרחי 7, שכונת זכרון משה, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 101-1171461

1.2 שטח התכנית
0.235 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 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	220625
	קואורדינאטה Y	632775

1.5.2 תיאור מקום

ברחוב אשתורי הפרחי 7, פינת רח' ראשית חכמה ורח' יצחק שולל, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אשתורי הפרחי	7	

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30067	מוסדר	חלק	29	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2874 / ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2874 / ב ממשיכות לחול.	4314	3751		22/06/1995
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000



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				יצחק קטורזה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק קטורזה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע		1	30/05/2023	יצחק קטורזה	11: 38 30/05/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/06/2023	זלמן וולף	23: 35 13/06/2023		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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שולמית אנסבכר (1)	77572		ירושלים	הרטום	12	073-7419330		office@ekar c.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"פ ייפוי כוח.

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	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc .co.il
	מודד	זלמן וולף	1522		כפר חב"ד	עטרת ראש	4	052-7707426		



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 2 קומות וקומת עלית גג ו-9 יח"ד חדשות על מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט במסמכי התכנית:

קביעת השימושים המותרים.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

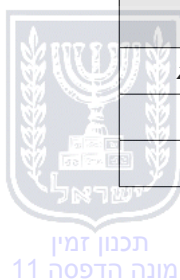
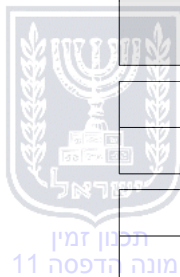
יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	234.89	אזור מגורים מיוחד
100	234.89	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	234.89	מגורים ד'
100	234.89	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, בית הכנסת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר תוספת בינוי כמפורט במסמכי התכנית.
ב	הוראות בינוי שימוש בקומת הגג יתאפשר למטרת הרחבת הדירות בקומה הרביעית, לא תותר פיצול קומת הגג למטרת תוספת יח"ד.
ג	חניה התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה, בשל הקרבה לציר הרק"ל.
ד	קולטי שמש על הגג בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ה	תנאים בהליך הרישוי - תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה למניעת פיצול חלל הגג ליח"ד בפני עצמה. - תנאי בהליך הרישוי יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב וכו' לעת ביצוע בפועל. - תיאום 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. - תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור של מחלקת השימור בעיריית ירושלים עבור התוספות המוצעות.
ו	סטיה ניכרת א. מס' הקומות כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת. 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. ג. סעיף שלביות הביצוע הינו מחייב, סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. ד. סימוני ההריסה ושימור הקירות כמפורט בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.

4.1	מגורים ד'
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 15% 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 או חלוקים).</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>לא תותר חריגה עבור חיזוקים הנדסיים מחוץ לקווי הבניין אלא במעטפת הבנייה הקיימת בלבד.</p>
ט	<p>שימור</p> <p>חלקו של הבניין הקיים המסומן בתשריט בקו כתום ובנספח הבינוי בצבע סגול הינו מיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור. 2. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו. 3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
200	1	4 (1)	15	180		400	800	235	אשתורי הפרחי 7 - מגורים	1	מגורים	מגורים ד'
	1			(2)	90			235	אשתורי הפרחי 7 - בית תפילה	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	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

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 המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- יותרו שטחי מיגון נוספים בהתאם לתקן.
- מיקום בית הכנסת הינו בהתאם למופיע בנספח הבניוי - נספח מס' 1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ושימוש בגג הרעפים.
- (2) שטחי השירות כולל אחסנה, מיגון וכדומה לבית הכנסת כלולים בשורת מגורים בטבלה זאת.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ- 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11