

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0324681

תוספת 2 קומות והרחבת יח"ד ברחוב יעקב מאיר 7, ירושלים.

ירושלים

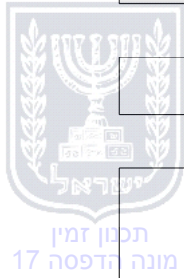
מחוז

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

המבנה יושב על חלקה עם חזית לרחוב יעקב מאיר.
במבנה 2 קומות קיימות וקומה מובלעת בגג רעפים.
תכנית זו מציעה השלמה של הקומה המובלעת ברעפים, תוספת קומה ותוספת חלל גג רעפים למגורים.
לא קיים תיעוד להיתר מקורי לבניין. ישנה בקשה מאוחרת יותר להיתר בניה בתיק 09/786.1 לתוספות בניה.
הבקשה נפתחה כתכנית בסמכות מקומית ואושרה להפקדה בוועדה המקומית. בעקבות אישור מע"ר צפון
התכנית עברה התאמה והורחבה ומשכך היא כעת בסמכות מחוזית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 קומות והרחבת יח"ד ברחוב יעקב מאיר 7, ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0324681 מספר התכנית

0.139 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220550 קואורדינאטה X

632850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב יעקב מאיר 7 בשכונת גאולה, 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

שכונה גאולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30067	מוסדר	חלק	56	128

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	25/04/2018	מרים צנעני	25/04/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא	מצב מאושר	25/04/2018	מיכאל שוורץ	25/04/2018	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	חנוך גלובינסקי			ירושלים	רבנו תם	13	052-7139966		7615508@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

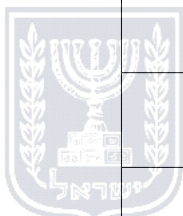
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרדכי דב הורוביץ			ירושלים	יעקב מאיר	7	02-6366888	02-6366894	
בעלים		רבקה הורוביץ			ירושלים	יעקב מאיר	7	02-6366888	02-6366894	
בעלים		שמעון הנפלינג			ירושלים	יעקב מאיר	7	02-6366888	02-6366894	
בעלים				לב ברדרס יו אס איי בע"מ	ירושלים	רבנו תם	13	052-7139966	02-6366894	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	8171	פרטי	ירושלים	יהודה	14	073-7530930		hb3101930@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	מרים צנעני	42728	פרטי	ירושלים	רבנו תם	5	073-7530930		hb3101930@g mail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048	פרטי	ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 והרחבת יח"ד ברחוב יעקב מאיר 7, גאולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

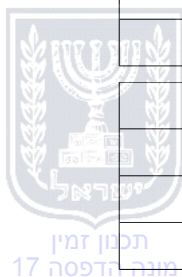
1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
3. קביעת בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימות.
4. תוספת 2 יח"ד חדשות.
5. קביעת שטחי בניה מירביים בתכנית.
6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. הגדלת מס' הקומות המירבי מ 3 קומות ל 5 קומות (קומה עליונה מובלעת בתוך גג רעפים).
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14.98	10.78

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
89.22	124.01	מגורים מיוחד
100	138.99	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.77	14.98	דרך מאושרת
89.22	124.01	מגורים ג'
100	138.99	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות הבניה הבאות:</p> <p>1. תוספת 2 יח"ד חדשות - יח"ד מס' 3 ו 4.</p> <p>2. הרחבת יח"ד קיימות - יח"ד מס' 1 ו 2.</p> <p>3. תוספת קומות ג' וד' (קומה ד' מובלעת בגג רעפים).</p> <p>ב. קוי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ג. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין החדש. לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדומה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור התכנית.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>א. אין לערוך שינויים בחזיתות ההיסטוריות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר יהא הריסת עבירות בניה בחזיתות היסטוריות בשטח שבעלות מגיש ההיתר.</p> <p>ג. בתוספת בניה חדשה סוג וגוון האבן יהיה לפי הקיים בבנין המקורי. מאחר ולא יתאפשר יותר לנקות את קירות האבן המקוריים בניקוי חול הרסני, תידרש בחירת אבן שתתאים לגוון האבן שעברה התיישנות/פאטינה.</p> <p>חשפי הפתחים יהיו בעומק 20 ס"מ (ולא 15 ס"מ במטרה לאפשר מיקום נוח של סורג שיהיה שקוע מפני הקיר).</p> <p>אבני פינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.</p> <p>פתחי הבנין יהיו מאבן (מזוזה ומשקוף) קלבות ארכות בעומק 15 ס"מ לפחות.</p> <p>ספי הפתחים יהיו מאבן מלאה - ספי החלונות צריכים להיות חלק משורת אבן מלאה.</p> <p>משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.</p> <p>אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר, או בסיתות מוטבה.</p> <p>החלונות יהיו ביחס אנכי של 2/3 עד 1/2.</p> <p>סורגים - יוגש פרוט סוגי הסורגים. לא יהיה ניתן לבצע סורגים שבולטים מקו הקיר ולא סורגים משופעים.</p>
ה	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

4.1	מגורים ג'
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. גובה הבינוי הינו מחייב וכל חריגה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל חריגה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ח	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. יותר שימוש בטיח לחיפוי מבנה מדרגות בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע, והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש. ד. תנאי להיתר בניה יהיה תאום ואישור מחלקת שימור של עיריית ירושלים לעניין חזיתות הבניין, פרטי בניה וסוג האבן. ה. תנאי להיתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע.</p>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה, בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

4.1	מגורים ג'
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 10% 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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך קיימת.
4.2.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל חריגה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי-ימני (3)	צידי-שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת (2) 5	14.78 (1)	4	74	345	0	0	33.78	393.32	124.01	1	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ערך מתייחס לגובה מדלפות. מעל גובה זה יותר רום גג הרעפים בעל שלש שיפועים בהתאם לנספח הבינוי בגובה +18.20 מ' מעל ה 0.00 (794.64)..
- (2) קומה עליונה מובלעת בגג רעפים, בעל שלוש שיפועים וקיר משותף בהתאם לנספח הבינוי..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17