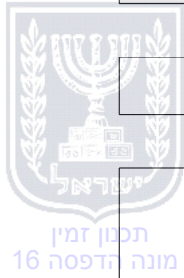


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0479543

ביטול הפקעת דרך ובניה חדשה - רחוב יואל 24 - בצלאל אשכנזי 7-ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

ביטול הפקעת הדרך והחזרתו לייעודו המקורי מגורים .
ובניית תוספת על הבית לשימור 3 קומות למגורים וגג רעפים ומתחתיו קומת מגורים וקומת מחסנים תת
קרקעיים הכולל 16 יחידות דיור .

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

בשטח המגרש בנויים שתי מבנים חד קומתיים לשימור עם גג רעפים משני צדדי המגרש ובניהם חצר משותפת.
למגרש ניתן להכנס משתי החזיתות
כניסה אחת מהחזית הדרומית (רחוב בצלאל אשכנזי)
וכניסה נוספת מהחזית הצפונית (רחוב יואל)
בחזיתות מזרח ומערב יש קיר משותף.
מכיוון שהמבנה הינו לשימור לא בוצע הפקעת הדרך .

האלמנטים השימורים והאדריכלות שבבית הקיים הכתיבו את התכנון והאדריכלות שבבניה חדשה.
אשר נלקח בחשבון האופי של שתי בתים וחצר משותפת .
ונוצר בניין עם שתי אגפים וחצר בניהם היוצרת חזית פנימית נוספת.

מגיש התכנית בחלקה 167 הינו בעל זכות יחידה בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ביטול הפקעת דרך ובניה חדשה - רחוב יואל 24 - בצלאל
אשכנזי 7-ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0479543 מספר התכנית

0.305 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	221100
	קואורדינאטה Y	663150

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת הבוכרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30087	לא מוסדר	חלק	167	900, 905

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 16



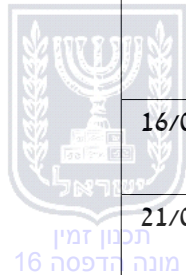
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/01/1994	1549	4183	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4214	החלפה	4214
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	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



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				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	19/03/2018	אוריה שוחט	26/04/2018	חזיתות וחתכים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	19/03/2018	אוריה שוחט	26/04/2018	תכנית בינוי מחייב לנושא השימור	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	21/06/2017	ראובן אלסטר	21/06/2017		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
	פרטי	נפתלי בולק			מודיעין עילית	רבי עקיבא (1)	5			kobi8185@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: F1455029.

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		צבי אריה טיקוצינסקי			מודיעין עילית	רבי עקיבא (1)	5			kobi8185@gmail.co m
בעלים		נתנאל לינדר			מודיעין עילית	רבי עקיבא (1)	5			kobi8185@gmail.co m

(1) כתובת: דירה 16.

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	בית בישראל	ירושלים	בלומנפלד	3	072-2117890		2117890@gm ail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים		02-6522294		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

ביטול הפקעת הדרך והחזרתו לייעוד מגורים ותוספת בניה .
ובניית תוספת על הבית לשימור 3 קומות למגורים וגג רעפים ומתחתיו קומת מגורים וקומת מחסנים תת קרקעיים הכולל 16 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1. ביטול הפקעת דרך והחזרתו לאזור מגורים.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה של 4 קומות וגג רעפים לא בשימוש מעל מפלס ה- +0.00 ושתי קומות מתחת למפלס ה- +0.00. למגורים ולשירות.
4. קביעת מס' יח"ד ל- 16.
5. קביעת קוי בנין.
6. קביעת תכסית בינוי.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים/ אלמנטים בנויים.
9. קביעת שלביות ביצוע.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות שימור, ושימור מבנה ההיסטורי.
12. קביעת גודל יח"ד, הגדלת 2 יח"ד הקימות עד 120 מ"ר ו-14 יח"ד חדשות עד 45 מ"ר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך משולבת	2
מגורים ג'	1

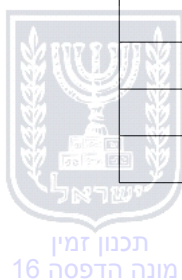
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	3
קו בנין עילי	דרך משולבת	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14.13	4.24
דרך משולבת	14.48	4.34
מגורים 3 מיוחד	305	91.42
סה"כ	333.61	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14.13	4.24
דרך משולבת	14.48	4.34
מגורים ג'	304.87	91.42
סה"כ	333.48	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
	<p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>תותרנה תוספות בנייה בקומת מפלס 0.00 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>תותר תוספת וקומות חדשות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>תותר חפירת קומת מרתף במפלס 3.06-, לשם הרחבת יחידות דיור קיימת בקומה שמעליה, בכפוף לאישור מחלקת שימור של עיריית ירושלים ובליווי מהנדס שימור.</p> <p>תותר חפירת קומת מחסנים ושטחים טכניים במפלס 5.56-, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח. ובכפוף לאישור מחלקת שימור של עיריית ירושלים ובליווי מהנדס שימור.</p> <p>מודגש בזאת כי שטח שתי יחיד המורחבת לא עולה על 120 מ"ר.</p> <p>ו-14 יחיד החדשות לא יעלו על שטח של 45 מ"ר</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבית, מס' קומות מירבית, וקווי בניין מירביים למרפסות ומעברים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ונקודותים בצבע אדום למעברים ומרפסות מעל הקרקע.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
גגות	ב
תשמר גישה חופשית אל הגג לכל דיירי הבניין.	
חניה	ג
לא תותר חניה בשטח המגרש	
שימור	ד
1. לא תותר הריסת בנין לשימור.	

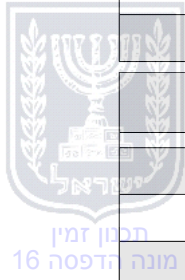


4.1	מגורים ג'
	<p>2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין/ לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור כמפורט להלן:</p> <p>4. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>5. במידה והקירות החיצונים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p> <p>6. תותר חפירה תת קרקעית למגורים ומחסנים.</p> <p>7. סוג האבן וגמר סיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור.</p> <p>8. אין לדקק קירות היסטוריים.</p> <p>9. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה מס 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, כל חריגה מהם לרבות צמצום החצר וצמצום קוו עלי למרפסות תהווה סטיה ניכרת</p> <p>ג. הוראות שימור כפי שמפורט בסעיף 4.1 ד' מחייבות וכל סטייה מהם תחשבת סטייה ניכרת.</p> <p>ד. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה מס 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. תותר פתיחת פתח לדת או הפיכת חלון לדלת בקיר הסטורי. אך אין לפרק קירות היסטוריים בשלמותם.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ח	<p>שרותי כבאות</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות, ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>3. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתיות המים.</p> <p>4. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>5. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>3) נטיעת עצים בוגרים על פי דרישת מחלקת שפ"ע.</p> <p>4) תאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>5) הריסת כל עבירות הבניה הקימות במבנה.</p> <p>6) אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p> <p>7) שימור המבנה יעשה ע"י מהנדס ואדריכל מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>8) הסדרת תשתיות על גבי חזית המבנה.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ שימור של העירייה, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



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	
	קדמי	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			
0	0	0	0	2	4	(1) 14.07	16	456.72	1393	265	180	251	604	305	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
180	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה קצה הגג +17.19=799.23.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

ע"פ 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.

6.2

ניהול מי נגר

בהעדר שצ"פ הסמוך לצורך הפניה אליו מי נגר בהתאם לנקבע בתמ"א / 34 / ב / 4 יותרו 15% משטח מגרש המגורים פנויים להחדרת מי נגר בתוכם. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).

6.3

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. 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	תנאי למתן היתר איכלוס	אישור מחלקת השימור לעבודות השימור של המבנים.
2	תוספת בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.