

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0927251

תוספת בנייה ויח"ד ברחוב הושע 21, 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 :

10/10/2021

להפקיד את התכנית

*מ.א.י.*

06/07/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על חלקה 138 בגוש 30081 רחוב הושע 21, בשכונת כרם אברהם, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית מתאר 62 אשר מייעדת את החלקה לאזור מגורים 3.

בחלקה קיים מבנה בן 2.5 קומות מעל קומת מחסנים, 6 יח"ד.

התכנית מציעה תוספת קומות, תוספת יח"ד הרחבות יח"ד תוך שימור המבנה ההסטורי וקומה תת קרקעית לשימוש מחסנים.



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

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בנייה ויח"ד ברחוב הושע 21, ירושלים
		מספר התכנית	101-0927251
1.2	שטח התכנית		0.423 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

220740 קואורדינאטה X

633050 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב הושע 21 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	הושע	21	

שכונה כרם אברהם

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	מוסדר	חלק	138	

**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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית .5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית .ב/5166 הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62.	החלפה	62



**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 (קליגלר)			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט (קליגלר)		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		1	11/04/2021	גולדברג יאיר	13: 28 08/07/2021	סקר עצים	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע			10/05/2020	אנה לדיז'נסקי	15: 29 08/07/2021	תיק תיעוד חלק 1- עותק פיזי אחד נמצא במסמכי התיק	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		1	10/05/2020	אנה לדיז'נסקי	15: 23 08/07/2021	תיק תיעוד חלק 2- עותק פיזי אחד נמצא במסמכי התיק	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		1	10/05/2020	אנה לדיז'נסקי	15: 32 08/07/2021	תיק תיעוד חלק 3- עותק פיזי אחד נמצא במסמכי התיק	לא
תנועה	מנחה		1	25/05/2022	יוסף וייס	11: 46 30/05/2022	נספח תנועה	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	22/12/2021	אוריה שוחט (קליגלר)	20: 38 23/12/2021	הנספח מחייב רק לעניין הריסת עברות הבניה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/12/2020	אוריה שוחט (קליגלר)	13: 37 30/12/2020	מצב מאושר	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, חנה שיף (1)			ירושלים	לביא תיאודור	12	02-6799296		chanashiff@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לביא תיאודור 12.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	אוריה שוחט (קליגלר)	0010729		ירושלים	זכרון יעקב	10	02-6799296		arc76067@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ	יוסף וייס	22645283		ירושלים	אבא אחימאיר (1)	6			maayan@simchi.co.il
	סוקר עצים	גולדברג יאיר			חגור	חגור (2)		03-9032190		
יועץ שימור	יועץ	אנה לדיז'נסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5			

(1) כתובת : אבא אחימאיר 6 ירושלים.

(2) כתובת : חגור 4587000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 קומה ברחוב הושע 21, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים 3 לאזור מגורים ג
2. הגדלת שטחי הבניה.
3. קביעת בינוי לתוספת בנייה.
4. קביעת מספר יחידות הדיור.
5. קביעת קווי בניין לבינוי.
6. קביעת שלבי ביצוע לתוספת בניה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות שימור.
9. קביעת הוראות לטיפול ועקירת עצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

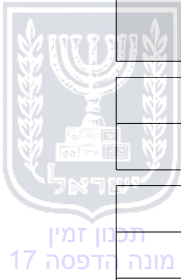
יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	423	100
סה"כ	423	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	418.6	100
סה"כ	418.6	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:  תותר תוספת קומות, לשם תוספת יחידות דיור.  2. תותר תוספת מדרגות עליה לגג מתוך הדירות המוצעות, לשם יציאה למרפסות גג, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.  לא יותר בינוי למגורים במרפסת הגג.  3. יותר מחסן לכל דירה בשטח שלא עולה על 20 מ"ר או 8% משטח הדירה. מס' המחסנים לא יעלה על מספר הדירות.  4. יותרו מרפסות פתוחות בנויות על גבי חזית מבנה לשימור בתאום עם מחלקת שימור.</p>
<b>ב</b>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.  2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.  3. הוראות השימור מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטיה נכרת.  4. הוראות ההריסה הינם מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטיה נכרת.</p>
<b>ג</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
<b>ד</b>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.</p>
<b>ה</b>	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.  2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
<b>ו</b>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.  2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:  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</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין של מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת שימור.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת 2 עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע כתנאי לאכלוס.</p>
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ח	<p><b>שימור</b></p> <p>1. עיצוב החלונות, פרטי החלונות והמעקות והמרפסות יהיו בהתאמה והמשך למצב הקיים בתאום מול מחלקת שימור.</p> <p>2. תוואי חפירת המרתף יתואם מול מהנדס שימור תוך הבטחת יציבותו של המבנה לשימור. במידה ויידרשו חיזוקים ועל בסיס דוח מפורט שיוגש ע"י מהנדס שימור יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה.</p> <p>3. היתר הבניה יכלול את שימור הבניין וקביעת שילוט בגדר המגרש לציון האתר לשימור.</p> <p>4. היתר הבנייה יכלול את שימור הבניין ורשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>5. היתר הבניה ילווה בתכנית פתוח שטח מפורטת.</p> <p>6. תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת שימור המבנה וניקוי חזיתותיו באישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן מתן היתר בניה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
60	(3)	(3)	(3)	1	5 (2)	13	1378 (1)	220	0	233	865	423	מגורים ג'	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח עיקרי למרפסות.
- (2) מעל גובה זה תותר יציאה לגג.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

1. בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר הפתרונות יוצגו במרתב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'. אמצעי ניהול הנגר בהיתר בניה יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.

### 6.2 פסולת בניין

שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17