

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/04/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

01/08/2022

תכנית מס' 101-0972182

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת קומה לבנין קיים רח' הושע 5 ירושלים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין העומד על חלקה 18 בגוש 30083, רחוב הושע 5, בשכונת גאולה בירושלים, הבנין המאושר הוא בן 4 קומות וגג רעפים.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 7684, יעוד המגרש הוא אזור מגורים 3 מיוחד.
- בתכנית זו מוצע תוספת קומה ד', תוספת יח"ד חדשות ותוספות בחזית הבנין.

רקע תכנוני לתכנית

- היתר הבנין המקורי לא אותר בעיריה.
- בשנת 2003 אושרה תב"ע מס' 7684 לתוספת קומה ויח"ד חדשה עם מעלית.
- בשנת 2005 אושר היתר מס' 79/619.3 בו אושרו 2 דירות סטודיו על חלק מקומה ג' בהקלה במקום דירה אחת מאושרת בקומה ג', בשנת 2010 אושר היתר מס' 79/619.4 להרחבת 2 הדירות המאושרות בקומה ג' על שטח כל הקומה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, קיימות תוספות ללא היתר, עבירות הבניה מסומנות בהתאם בנספח הבינוי, חלקם מוצעות להכשרה במסגרת תכנית זו.

מעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומה לבנין קיים רח' הושע 5 ירושלים
1.1	101-0972182	
שטח התכנית	מספר התכנית	0.522 דונם
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
220886	קואורדינאטה X
632940	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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
	5	הושע	ירושלים

שכונה גאולה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30083	לא מוסדר	חלק	18	

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 14



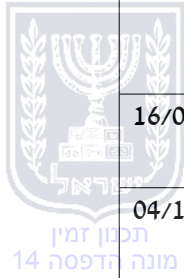
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	62
04/12/2003		1241	5253	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' 7684.	החלפה	7684
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 48 05/07/2022	אוריה שוחט	05/07/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		08: 42 09/06/2021	אוריה שוחט	09/06/2021	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	מתתיהו וגשל			ירושלים	הושע	5	052-7723344		d5002079@gmail.com
	פרטי	בת שבע שלזינגר			ירושלים	הושע	5	02-5826916		t0527610722@gmail.com
	פרטי	דוד שלזינגר			ירושלים	הושע	5	02-5826916		t0527610722@gmail.com
	פרטי	רייזל קרישבסקי			ירושלים	הושע	5	02-5324767		t0527610722@gmail.com
	פרטי	שמעון דב קרישבסקי			ירושלים	הושע	5	02-5324767		t0527610722@gmail.com

**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	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	02-5819663		c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 ויח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספת קומה מעל 4 קומות קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- תוספת 2 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל- 11 יח"ד.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- קביעת מס' הקומות ל-5 קומות.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

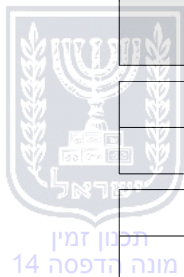
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

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



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3 מיוחד	522	100
סה"כ	522	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	523.41	100
סה"כ	523.41	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>	<b>הוראות בניוי</b> 1. תותר תוספת קומה לבנין, בסה"כ 5 קומות, בהתאם לנספח הבינוי. 2. יותרו תוספות בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי. 3. תותרנה הכשרת עבירות בניה קיימות, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 4. תותרנה תוספת 2 יח"ד חדשות, בסה"כ 11 יח"ד. 5. כל המרפסות תהיינה תואמות בכל הקומות ולא יחרגו מ-3 מטרים מגבול התכנית למעט אלו שנבנו בהיתר. 6. לא תותר בניה זיזית בחזית הדרומית האחורית, הבינוי יהא אחיד לכל גובה הבנין.
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. החזיתות המוצעות יחופו באבן כדוגמת הקיימת. 3. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה עם 1.2 מ' כלפי הרחוב והחלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. 4. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע עפ"י היתר הבניה הראשון שיינתן בתאום עם מחלקת שימור.
<b>ג</b>	<b>קווי בנין</b> 1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למדרגות ומרפסות.
<b>ד</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b> 1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>ה</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, תותר תוספת עמודים חיצוניים/פנימיים בתוך עובי הקירות הקיימים לחיזוק בתאום עם מהנדס העיר, כן תותר פירוק והרכבה מחדש של חלקי מבנה שונים וכן אבני החזיתות לפי דרישת המהנדס לצורך עמידה בחיזוק המבנה עפ"י תקן 413. 7. תנאי להיתר בניה יהיה תאום החזיתות עם מחלקת תכנון עיר.

4.1	מגורים ג'
	<p>8. לא יותר חלל גג רעפים בשימוש. 9. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון המיגון ע"י פקע"ר.</p>
ו	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> 1. תנאי לתחילת העבודות מתוקף תכנית זו, יהא הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש הבקשה להיתר.</p>
ז	<p><b>חניה</b> 1. מספר מקומות החניה יקבע לפי התקן שיהיה בתוקף לעת מתן היתר הבניה.</p>
ח	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b> 1. על פי חוק העתיקות, התש"יח 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.</p>
ט	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
י	<p><b>פסולת בניין</b> 1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b> 1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
78	(3)	(3)	(3)	(3)	5	20.73 (2)	11	234.4	1224 (1)	0	0	70	1076	522	1	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) רום גג רעפים.
- (3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומה	תבוצע בהינף אחד

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14