

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1090380

תוספות בניה לבנין קיים רח' יונה 7 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 :

25/12/2022

להפקיד את התכנית

03/04/2023

תאריך 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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- בשכונת כרם אברהם חלקה 68 בגוש 30081, רח' יונה 7, שוכן בנין שהוקם בתקופת המנדט (1930 לערך) בן 2 קומות מחופה אבן בסיתות גס וגג רעפים, המבנה במצב השתמרות טוב.
- התכנית מבקשת הריסה של המבנה למעט קירות חזית מזרחית ודרומית.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 62 (תכנית המתאר לירושלים), המייעדת את המגרש לאזור מגורים 3.
- בתכנית זו מוצעת תוספת 3 קומות ו-8 יח"ד חדשות, הכוללים גם פיצול יח"ד קיימות, ותוספת קומת מרתף ע"י ניצול חלל קיים שבוצע ע"י הפירה.

רקע תכנוני לתכנית

- לחלקה ולמבנה הוכן תיק תיעוד חלקי. כמו כן, לא אותר היתר לבנין באתר העיריה, המצב הקיים הוא עפ"י תשריט בית משותף והמצב הקיים בשטח, בחלקה זו יש באתר היתר 57/261 אך הוא ברח' יחזקאל 5.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, תוספות קיימות ללא היתר מסומנות בהתאם להכשרה/הריסה, ובהתאם למקרא שבנספח הבינוי.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספות בניה לבנין קיים רח' יונה 7 ירושלים
1.1	101-1090380	
שטח התכנית	0.206 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 מרחב תכנון מקומי ירושלים

220635 קואורדינאטה X

632978 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' יונה לרח' מיכה

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	יונה	7	

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	לא מוסדר	חלק	68	

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

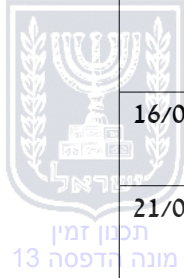
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 תכנית מס' 62 בתחומה.	החלפה	62
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' 5022 א', הוראות תכנית 5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 / א / מק



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	מחייב לענין קווי הבנין, גובה המבנה, מסי הקומות והשימור	09: 14 06/03/2023	אוריה שוחט	06/03/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		20: 39 12/04/2022	אוריה שוחט	12/04/2022	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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	יוסף מאיר שפיץ			ירושלים	יונה	7	053-3177670		d5002079@gmail.com

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
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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 3 קומות ויח"ד חדשות, הרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת 3 קומות חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף עבור שטחי אחסנה, בהתאם לנספח הבינוי.
- תוספת 8 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל- 10 יח"ד.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- קביעת מס' הקומות ל-5 קומות מעל קומת מרתף.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת קיר לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	206	100
סה"כ	206	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	208.77	100
סה"כ	208.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי. 2. יותרו תוספת 3 קומות חדשות, בהתאם לנספח הבינוי. 3. תותרנה תוספת 8 יח"ד חדשות, בסה"כ 10 יח"ד. 4. תותר תוספת קומת מרתף עבור שטחי אחסנה, בהתאם לנספח הבינוי.
ב	עיצוב אדריכלי
	1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג	קווי בנין
	1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.
ד	קולטי שמש על הגג
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 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. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 10 יח"ד. 7. 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. 8. תאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים לעניין עקירה/שימור ונטיעת עצים. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת שימור, לרבות שילוב בין החזית החדשה לקיימת.
ו	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת מתן היתר הבניה, ניתן יהיה לתת מענה לפתרון החניה באמצעות קרן חניה. 2. דירות בגודל עד 45 מ"ר פטורים מחניה.
ז	סטיה ניכרת

4.1	מגורים ד'
	<p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. גובה המבנה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הוראות השימור במסמכי התכנית הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבניה הקיימת ללא היתר שאינה להכשרה.</p>
ט	<p>שימור</p> <p>1. החזיתות המסומנות בנספח הבינוי מיועדות לשימור כפוף לאישור מחלקת שימור.</p> <p>2. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גבהים ונפחים, מס' קומות, סוג וצורת הגגות.</p> <p>3. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>4. היתר הבניה יכלול שיקום חזיתות לשימור לרבות שיחזור פתחים מקוריים. יש להסיר מפגעים קיימים על גבי החזיתות.</p> <p>5. הטיפול בחלקי הבנין המסומנים לשימור ופעולות פירוק ותוספות בניה ושחזור יתואמו עם מחלקת השימור.</p> <p>6. פירוק חלקי המבנה המאוחרים המסומנים להריסה בתכנית זו, הסמוכים לקירות המבנה ההיסטורי יעשה באמצעות פירוק זהיר.</p> <p>7. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור.</p> <p>8. תותר פירוק והרכבה מחדש של חלקי מבנה שונים וכן אבני החזיתות לפי דרישת המהנדס לצורך עמידה בחיזוק המבנה עפ"י תקן 413.</p> <p>9. הגדר הקלה בחזית המערבית מיועדת להריסה ולבניית גדר חדשה עפ"י הנחיות מרחביות לעיר ההיסטורית.</p>
י	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי 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.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו על פי כל דין, בהתאם לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יב	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	(1) 18.3	10	416.5	סה"כ שטחי בניה	858	145	0	108	605	206	1	מגורים	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"ר	תאי שטח	שימוש	יעוד
34	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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) רום גג רעפים.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. התוספות בחזיתות יבוצעו בהינף אחד בכל עמודה בקומות הקיימות. 2. תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד בכל קומה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13