

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10434 א'

הרחבות דיור ברח' יואל 9, גאולה, ירושלים

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>שם: גב' רות יוסף            תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים,            משרד הפנים</p>
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים            אישור תכנית מס' <u>10434 א'</u>            הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית            בישיבה מס' <u>20</u> ביום <u>10.10.65</u>            מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ה. יוסף</u></p>	
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

**דברי הסבר לתכנית**

○ התכנית כבר הוגשה בעבר לשינוי ת.ב.ע. ונדחתה .

בעקבות החלטת הוועדה המחוזית שלא לאשר את הבקשה משום שתוספות הבנייה המוצעות לקומה הרביעית אינן תואמות את הבנייה הקיימת בקומות שמתחתיהן ופוגעות בתזית המבנה המקורי, אנו מגישים היום תכנית עם תוספת שמתאימה לחזיתות המקוריות. התכנית היום הינה תכנית לתוספת בניה בקומה עליונה במפלס +10.38 לשם הרחבת יחידות דיור קיימות. התוספת תבצע תוך שמירה על אופי הבניין פירוק התוספת שניבנה ובנייתה מחדש כך שתתאים לחזית הבניין . הבנייה הינה על רכוש פרטי.

○ התכנית המאושרת היא 4934.

היתר בניה המאושר הוא 96/1045.1 (אושר ב- 31.01.2002)

ישנן תכנית מאושרת גם בחלקות הסמוכות 3757 ב', 1358, 3276, 3923, 9693, 6776, 7684.

○ התוספת המבוקשת נבנתה ומטרתה להרחיב יחיד קיימת.

התוספת קיימת וישנם הליך משפטי וצו הריסה בגינה.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית הרחבות דיור ברח' יואל 9, גאולה, ירושלים

מספר התוכנית 10434 א'

1.2 שטח התוכנית 0.839 ד'

1.3 מהדורות שלב הפקדה •

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 30.06.10

1.4 סיווג התכנית סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית יפורסם ברשומות

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן •

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא •

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית •

עפ"י סעיף ל"ך

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. •

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינאטה X 220950  
קואורדינאטה Y 632950  
ירושלים, שכונה: גאולה, ברחוב יואל.
- 1.5.2 תאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
- שכונה גאולה  
רחוב יואל  
מספר בית 9
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30083	לא מוסדר	חלק מהגוש	21	-
30085	מוסדר		-	139

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

## 1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	ל"ר

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12.12.1996 ב טבת התשנז	4467 י.פ.	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4934 ממשיכות לחול..	שינוי	4934
21.01.10 ו' שבת התשי"ע	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה (5166ב'). הוראות תכנית החניה (5166ב') תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166 (חניה)
22.03.1996 ב ניסן התשי"ו	י.פ. 4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות (5022). הוראות תכנית המעליות (5022) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 (מעלית)

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	30.06.10	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	10.06.10	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	10.06.10	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח * (נספח מס' 1)

\* חלק מהנתונים מחייבים: מס' יח"ד מרבני, גובה הבניה המרבני, מס' קומות מרבני, שטחי בניה מרבני, קווי בניין מרביים.

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 המגבילות יותר.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		054-2351039		רח' יואל 9, ירושלים	לי"ר		011963600	סקולט ירושע	לי"ר	

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
									לי"ר	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
			02-6297777	רח' כיכר ספרה 1, ירושלים	לי"ר			עיריית ירושלים		בעלים בוגש 30085

						בוטח עמואל, ת.ז. 04760317 איזקוב שמואל אהרן, ת.ז. 104653 איזקוב פרידע רבקה, ת.ז. 104654 פלברבאום גרשון, ת.ז. 40335-1 קליקשטיין משה, ת.ז. 1344977 כהן אהרן, ת.ז. 02481543-3 כהן לאה גינדל, ת.ז. 2500070-4 בלינד דוד, ת.ז. 24030587 אייזנר אפרים אהרן, ת.ז. 5981114 אייזנר קריינדל, ת.ז. 29842693 סקולט יהושע רפאל, ת.ז. 011963600 סקולט שושנה, ת.ז. 013797063 שאטלאנד מאיר דוד, ת.ז. 054927967 שאטלאנד שיינא-רחל, ת.ז. 0/55557789 היימליך סעם, דרכון 428059 וינברג יונה זיהב וחייה גנסון חיה, ת.ז. 000679571 ברנשטיין צבי, ת.ז. 72315419 ברנשטיין לאה, ת.ז. 72315427 צוה צבי, ת.ז. 819877 חדש אהרן, ת.ז. 85926 חדש חסיה, ת.ז. 405710 מנדלוביץ ישראל, ת.ז. 024161390 מנדלוביץ מרים, ת.ז. 023863376	בעלים בגוש 30083
				רח' יואל 9, ירושלים	מ/ג		

1.8.4 עורך התוכנית ובעל מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מספ	סלולארי	סלפון	כתובת	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
jkamil@013.net	02-5667103 שלושה 6	-	02-5667103	רח' הרב הרצוג מס' 55, ירושלים	זום אדריכלות	00109290	028145910	אבירם בוטבול	אדריכל

דוא"ל	פקס	סלולארי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ernstmed@netvision.net	02-5854878	-	02-5858538	רח' אריה אלטמן 28, ירושלים	מ/ג	827	017199621	ארנסטר אברהם	מתמטי ומודד מטמך



**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.

הגדרת מונח	מונח
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים
וועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים

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 בניה בקומה עליונה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג' .  
 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן
- קביעת בינוי לתוספות בניה בקומה עליונה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות במפלס +10.38, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.  
 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.  
 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 2.2.6 קביעת הוראות בגין חריגות בניה, מבנים, מרפסות, וסגירת מרפסות להריסה.  
 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.839
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י ת.ב.ע		1474.12	+153.77	1320.35	מ"ר	מגורים
מאושרת 4934 וע"פ היתר 96/1045		14	-	14	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

עצים להעתקה	הריסה	תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		חניה	דרך לביטול		
	1	-	1	1	מגורים ג'
2	2	2	-	2	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ג'

#### 4.1.1 שימושים

א. מגורים

#### 4.1.2 הוראות -

##### א. הוראות בינוי:

מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.

##### ב. קווי הבניין:

קווי בניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

##### ג. עיצוב אדריכלי -

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

##### ד. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנון תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 14 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה, למעט תוספת שתי יחידות דיור המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
5. ראה סעיפים 4.1.2 ה (חניה).

ה. חניה:

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

ו. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. שטחי הבנייה המפורטים בתקנון ובנספח 1 ו-2 הינם מחייבים, כל שינוי בשטחי הבנייה ובכמותם. תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ז. מבנים, מרפסות להריסה, ומרפסות סגורות לפתיחה:

המבנים המרפסות וסגירת המרפסות המסומנים בצבע צהוב בנספח מס' 1' מיועדים להריסה, וייהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ח. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, תשל"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.

ט. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

י. דרך לביטול:

דרך לביטול- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קווים אדומים אלכסוניים, הוא שטח של דרך לביטול.

יא. מי נגר עילי, תמ"א 34

בשטח התכנית יוותר שטח פנוי שלא יקטן מ- 20% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר ונקז לקרקע. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגוון או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או בלוקים.

יב. עצים להעתקה:

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

יג. התאמת התכנית לתמ"א 38

א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי הפרטים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל "ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר" הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008 )
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

## 4.2 דרך מאושרת

א. שימושים:

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל. דרכים- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

ב. הפקעה:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אזורי	צדדי- שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה ** (מטר)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה סה"כ			
כמסומן בתשריט			1	4	+13.60	14	227.3%	1595	87	-	34	1474	702	1	מגורים ג'

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
\*\* כולל גובה המעקה.

**6. הוראות נוספות****6.1 פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

**6.2 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**

ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.07.10	<i>סקולט יהושע</i>		011963600	סקולט יהושע	מגיש התכנית
				עיריית ירושלים	בעלי עניין בקרקע גוש 30085
				בוטח עמנואל, ת.ז. 04760317 איזקוב שמואל אהרן, ת.ז. 104653 איזקוב פריידע רבקה, ת.ז. 104654 פלברבאום גרשון, ת.ז. 40335-1 קליקשטיין משה, ת.ז. 1344977 כהן אהרן, ת.ז. 02481543-3 כהן לאה גיננדל, ת.ז. 2500070-4 בלינדר דוד, ת.ז. 2403058/7 אייזנר אפרים אהרן, ת.ז. 5981114 אייזנר קריינדל, ת.ז. 29842693 סקולט יהושע רפאל, ת.ז. 011963600 סקולט שושנה, ת.ז. 013797063 שאטלאנד מאיר דוד, ת.ז. 054927967 שאטלאנד שיינא-רחל, ת.ז. 0/55557789 היימליך סעם, דרכון 428059 וינברג יונה זהב וחייה גנסין חיה, ת.ז. 000679571 ברנשטיין צבי, ת.ז. 72315419 ברנשטיין לאה, ת.ז. 72315427 עזה צבי, ת.ז. 819877 חדש אהרן, ת.ז. 85926 חדש חסיה, ת.ז. 405710 מנדלוביץ ישראל, ת.ז. 024161390 מנדלוביץ מרים, ת.ז. 023863376	בעל עניין בקרקע גוש 30083
1-7-10	<i>בוטבול אבירם-אדריכל</i>	0109290	28053619	זום אדריכלות אבירם בוטבול	עורך התכנית