

1014965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0257808

הרחבות ותוספת קומות ויח"ד ברח' הישיבה 7 בשכונת כרם אברהם.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 10.7.16 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה תעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה תעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

- מדובר בבנין על חלקה 48 בגוש 30081 ברח' הישיבה 7, בשכונת כרם אברהם, ירושלים. התבי"ע התקפה הינה 8062, וייעוד החלקה אזור מגורים מיוחד.

-בבניין מאושר כיום היום 3 קומות, וסה"כ 6 יח"ד.

-התוכנית מציעה הרחבות ליח"ד קיימות ותוספת 2 קומות לשם תוספת 5 יח"ד חדשות, שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.

רקע תכנוני לתכנית

לבנין היתר בניה מס' 2003/3 אשר אישר תוספות בניה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:  
הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.  
הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה,  
לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבות ותוספת קומות ויח"ד ברח' הישיבה 7 בשכונת כרם אברהם.

מספר התכנית 101-0257808

1.2 שטח התכנית 0.318 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

220700 קואורדינאטה X

632980 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הישיבה פניה מרח' מלכי ישראל בירושלים.

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	הישיבה	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	48	

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

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 מבטלת את הוראות תכנית 62.	ביטול	62
26/04/2002	2136	5070	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 8062.	ביטול	8062
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
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:100	1	04/09/2016	אוריה שוחט	04/09/2016	נספח בינוי-נספח מס' 1: מחייב לענין גובה הבניין, מס' קומות, קוי בניין, שימור.	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	04/09/2016	אוריה שוחט	04/09/2016	תשריט 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
	פרטי	מיכאל קליין			ירושלים	הישיבה	7	052-3988434	073-7419335	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פנינה מלכא			ירושלים	הישיבה	7	02-5323780	02-0000000	
בעלים	מיכאל קליין			ירושלים	הישיבה	7	052-3988434	02-0000000	
חוכר	רחל ליברמן			ירושלים	הישיבה	7	02-5388513	02-0000000	
חוכר	שמואל רצאל ליברמן			ירושלים	הישיבה	7	02-5388513	02-0000000	
חוכר	אהרון מלכא			ירושלים	הישיבה	7	02-5323780	02-0000000	
חוכר	שולמית עין דור			ירושלים	הישיבה	7	02-5813657	02-0000000	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לבעל הנכס קליין מיכאל דרכון שמס' 713211435.

**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	0010729		ירושלים	זכרון יעקב	10	073-7419330		aklain@kavn aki.net
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הרחבות יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות לשם תוספת 5 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בניוי להשלמת הקומות הקיימות ותוספת 2 קומות לשם תוספת 5 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 872.00 מ"ר (מהם: -770.00 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 102.00 מ"ר שטחי שרות)
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. הגדלת מסי יח"ד מ-6 ל-11.
6. הגדלת מסי קומות מ-3 קומות ל-5 קומות.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.
10. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם						
0.318						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	11		+5	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	770		+381	389	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 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 מבנה לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	318	100
סה"כ	318	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	318.93	100
סה"כ	318.93	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה עפ"י התקן בעת מתן היתר בניה.</p>
ה	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>סגירות המרפסות המסומנות בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי למתן היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1. הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי 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. ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. נספח הבינוי מחייב לעניין הפרטים המסומנים לשימור, סטיה מהוראה הזו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. כל פתרונות המיגון בתחום התכנית, לרבות חדרים מחוזקים, יינתנו בתוך קווי הבנין, סטיה</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>מהוראה הזו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הג"א לפתרונות מיגון.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה פירוק תוספות בניה מאוחרות.</p> <p>ו. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור. תכניות השימור, תוספת הקומות וחומרי הגמר בחזיתות יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>ז. תנאי לאכלוס המבנה- שימור בפועל של המבנה ההסטורי בהתאם לתנאי ההיתר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא והוראות נספח הבינוי.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פיתוח שביל הגישה לבניין באופן איכותי ובאופן שאינו פוגע בדיירי הבניין, בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ט. תנאי להיתר אכלוס יהיה גמר ביצוע השביל בהתאם לאמור.</p>
ט	<p><b>שימור</b></p> <p>הבנין המסומן בתשריט הוא בנין היסטורי המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכיו"ב. יש להסדיר תשתיות.</li> <li>חזיתות המבנה ההסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות. לא תותר אטימת פתחים מקוריים.</li> <li>יש לשמור על מראה אחיד מבחינת סוג האבן ועיבודה בתוספת לעומת המצב הקיים בחזיתות.</li> <li>יש לשמור על מרכיבי ומאפייני המבנה המקורי: פרטי מסגרות, נגרות, מעקה ומרפסות, צורת משקוף, אבן וכדו'.</li> <li>מיקום תשתיות כגון: דודי שמש, מזגנים, ומערכות טכניות למיניהן יעשה בצורה מוצנעת ולא בחזית הראשית.</li> <li>כל עבודה שתאושר בבנין ההסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</li> <li>היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</li> <li>תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</li> <li>בעת ביצוע עבודות בנייה חדשות יש להגן על המבנה ההסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.</li> </ol>

4.1	<b>מגורים ג'</b>
י	<p>היה ויפגע /יהרס המבנה ההסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יתזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין עבור בנייה עילית יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 :</p> <p>הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס ד"וח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני						מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 19.45	11	65	275	872			102	770	318	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מדלפות הגג יקבע לגובה של 17.00 מ'.

גובה רום גג הרעפים לא יעלה על גובה של 19.45 מ'.

(2) כמפורט בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הרחבות ותוספת קומות	הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים

## 7.2 מימוש התכנית

ככל שלא יינתן היתר בנייה מכח התכנית בתוך פרק זמן של חמש שנים- יפקע תוקפה, והמצב התכנוני המאושר יהיה המצב המאושר טרם אישור תכנית זו.

**8. חתימות**

<b>שם:</b> מיכאל קליין שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
<b>שם:</b> פנינה מלכא שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> מיכאל קליין שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> רחל ליברמן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> שמואל רצאל ליברמן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> אהרון מלכא שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> שולמית עין דור שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> אוריה שוחט שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> אוריה שוחט - אדריכלית חתימה: 00101729 4/9/16	<b>עורך התכנית</b>