

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0296889

תוספות בניה ושינויים בבניין ברחוב יהואש 5

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

<p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים          חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965          אישור תכנית מס' _____</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום 12.01.17 לאשר את התכנית  <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
---

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:

- 1-מדובר בבניין על חלקה 61 בגוש 30008 רחוב יהואש 5, במושבה היוונית ירושלים. התביע התקפה הינה תכנית מס' 2878 אשר מייעדת את החלקה לאזור מגורים 1 מיוחד בו מותרים 75% שטחים עיקריים.
- 2- הבניין הקיים בן 3 קומות מעל שתי קומות חלקיות תת קרקעיות. עם 4 יח"ד, לחלק מהבניין הקיים יש היתר בניה מס' 89/0346.02
- 3- יש עבירות בניה בפועל שנבנו בניגוד להיתר הבניה ומיועדות להכשרה במסגרת תכנית זו.
- 4- עבירות הבניה הן בהרחבות בשטח התת קרקעי בתוך תחום המעטפת של הבניין הקיים (חלקם בשימוש בבור מים היסטורי), שימוש בשטחי שירות על קרקעי כשטח עיקרי, סגירת מרפסת גג ושימוש בשטח שירות מעל המעלית כשטח עיקרי.
- 5- הכשרת השטחים התת קרקעיים כשטח מחסן וחדר מחזק.
- 6- הפיכת מחסנים על קרקעיים לשטח עיקרי.

רקע תכנוני לתכנית:  
היתר בניה מס' 89/0346.02 אושר לבניין הקיים.  
התכנית בסמכות וועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:  
כל הבניה המוצעת קיימת בפועל/

מעמדו של מגיש התכנית:  
מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספות בניה ושינויים בבניין ברחוב יהואש 5
		מספר התכנית	101-0296889
1.2	שטח התכנית		0.611 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

220575 קואורדינאטה X

630050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המבנה שוכן במושבה היוונית, ברחוב יהואש 5.

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	יהואש	5	

שכונה המושבה היוונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30008	מוסדר	חלק	61	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
27/08/1989	4014	3693	תכנית זו מבטלת את ההוראות תכנית מס' 2878	החלפה	2878 ✓
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 הוראות תכנית 62.	החלפה	62 ✓
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				גיורא סולר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיורא סולר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית		1	27/02/2017	גיורא סולר	28/02/2017	מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות, קווי בניין, שימור והריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/05/2015	עופר שער	16/07/2015	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	חיים אברהמוביץ			ירושלים	יהואש	5	02-5611656		caa@netvision.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים אברהמוביץ			ירושלים	יהואש	5	02-5611656		caa@netvision.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דבורה אברמוביץ			ירושלים	יהואש	5	02-5611656		caa@netvision.net.il
בעלים	חיים אברמוביץ			ירושלים	יהואש	5	02-5611656		caa@netvision.net.il
בעלים	דבורה טמסטט			ירושלים	יהואש	5	02-5611656		
בעלים	משה פוגל			ירושלים	יהואש	5	02-5666856		fogel.1@hotmail.com
בעלים	ידידיה פריימן			ירושלים	יהואש	5	02-5662024		yedidyafriman@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: טמסטט דבורה מספר דרכון 75601967

**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	גיורא סולר	30140	סולר אדריכלים	ירושלים	סוקולוב	17	077-3212315		giorasolar2@ gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	עופר שער	84150		ירושלים	בוסתנאי	32	02-6283737		ofer_arc@za hav.net.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

תוספות בניה לשם הרחבת יחיד קיימות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב.

2.2.2 קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.

2.2.3 קביעת קווי בניין מרביים.

2.2.4 קביעת מסי קומות ל 4 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.6 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.9 קביעת הוראות בגין מבנה לשימור

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.611	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
שינוי (+/-)	מצב מאושר*	למצב המאושר *	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	+1	4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	+260.75	719
		458.25	

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 ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
לשימור	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	611	100
סה"כ	611	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	609.22	100
סה"כ	609.22	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	(א) תותרנה תוספות בניה בתחום מעטפת הבניין הקיים כמפורט בנספח הבינוי. (ב) לא תותרנה תוספות בינוי מחוץ למעטפת הבניין הקיים
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. גדרות: הגדרות תהיינה גדרות אבן ומעליהן מעקות מתכת או גדר חיה על פי הקיים ברחוב. הגדר הפונה לכיוון רחוב יהואש הינה גדר לשימור ואין לעשות בה כל שינוי מעבר לתיקונים.</p> <p>ב. שערים: שער המתכת הקיים הינו לשימור ואין להרוס אותו או לבצע בו שינוי מעבר להורדת לוח הפח המאוחר בגב השער.</p> <p>ג. בניית אבן: קירות חיצוניים יבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת תלטיש כדוגמת הקיים. לא תותר בניה באבן נסורה מלוטשת או חלקה, לא תותר בניה באבן לבנה או אפורה. האבן תהיה כדוגמת הקיים מבחינת סוג האבן, הנדבכים (גודל אבנים ופוגות), והסיתות. פינות תבוצענה באבני פינה שאורך צלען הקצרה 15 ס"מ לפחות. גובה הנדבכים, ומידות האבנים והמישקים יהיו זהים לקיר המקורי על פי הקיים.</p> <p>ד. סיתות וכיחול: הכיחול יהיה בגוון האבן, או בגוון אפור, בהיר מגוון האבן. רוחב הפוגות האפקיות והאנכיות לא יפחת מסנטימטר. הכיחול יהיה אחיד בכל חזיתות המבנה. חתך הכיחול כדוגמת הקיים.</p> <p>ה. גגות: גג הרעפים הקיים ישומר ולא יעשה בו שינוי מעבר למוצע בתכנית זו.</p> <p>ו. פתחים וחלונות בגג רעפים:</p> <p>1. ניתן לפתוח חלונות בגג הרעפים, החלון יבוצע במישור הגג וימוקס במרחק שלא יפחת מ-3 שורות רעפים ממדלפות</p> <p>1. בקומות מובלעות בגגות רעפים ישולבו חלונות משופעים במישור הגג בלבד, או חלונות בקיר גמלון.</p> <p>2. לא יאושרו קוקיות.</p> <p>3. לא יאושרו מרפסות גג.</p> <p>ז. קולטי שמש:</p> <p>בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע (דודים יהיו בתוך חלל הגג) ולא יהיו נצפים משטחים צבוריים.</p> <p>ח. סורגים:</p> <p>1. סורגי החלונות בקומת הקרקע הינם סורגים לשימור ואין להרוס אותם או לבצע בהם שינוי.</p> <p>2. הסורגים חדשים ימוקמו בתוך הפתח ובנסיגה ממישור החזית בדומה למיקום הסורג ההיסטורי הקיים.</p> <p>3. כל הסורגים והתריסים יהיו כדוגמת הקיים.</p> <p>4. לא יותקנו סורגים מתקפלים או נפתחים.</p> <p>5. גוון הסורגים והתריסים יהיה על פי ממצאי תיק תיעוד.</p> <p>6. דוגמת הסורג החדש תאושר ע"י מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>7. אין להתקין סורגים מפרופילים חלולים (RHS).</p>

4.1	<b>מגורים ב'</b>
<p>ט. שיפוץ מעטפת הבניין:</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.</p>	
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי התקן החל לעת מתן היתר הבניה.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>הבנין המסומן לשימור בתשריט הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הריסתו של בנין לשימור.</li> <li>2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</li> <li>3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.</li> <li>4. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</li> <li>5. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</li> <li>6. קיר הגדר והשער המסומנים לשימור ישומרו באתרם ואין לעשות בהם שינויי.</li> <li>7. טיפול במבנה קיים שמוגדר לשימור:       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. ניקוי אבן: לא יאושר ניקיון אגרסיבי כגון התזת חול או מים. שיטת הניקיון המומלצת תהיה בעזרת מברשות, מים וסבון רגיל העבודה תהיה ידנית ולא מכאנית.</li> <li>ב. חידוש הכיחול יהיה ע"י פינוי ידני של חומרי כיחול ישנים וביצוע כיחול על בסיס סיד, תערובת בגוון המקורי.</li> <li>ג. רכיבי מבנה קיימים יישארו: חלונות/ דלתות מעץ וברזל, סורגים, מעקות, פירזולים.</li> </ol> </li> </ol>
ה	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>להריסה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חלקי המבנה המסומנים בנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</li> <li>2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</li> </ol>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5, הינו מחייב וכל סטיה מהם</li> </ol>

4.1	<p><b>מגורים ב'</b></p> <p>תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בנספח הבינוי לכל קומה וקומה הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. השימוש למגורים בקומת המרתף הנו אסור וכל שינוי מהוראה זו ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. הוראות השימור כמפורט בסעיף (ד) הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. הוראות ההריסה כמפורט בסעיף 4.1.2(ה) הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. לא ניתן לנייד את שטחי הגלריה כפי שמפורטים בטבלה 5. ניווד שטחים אלו לשטחים אחרים בבניין יהווה סטייה ניכרת.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי לכל קומה וקומה.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. אישור תיק התיעוד ע"י מחלקת השימור של עיריית ירושלים,</p> <p>2. תיאום ואישור ההיתר ע"י מחלקת השימור.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה - אישור הג"א.</p>
ט	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן במירב האפשרי.</p> <p>2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</p> <p>3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</p> <p>4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</p> <p>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	14.4 (1)	4	30.5	150.25	143.5	70	55.5	649	611	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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

**הערה ברמת הטבלה:**

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
 כחלק מתוספת השטחים העיקריים תוכשר קומת הגלריה בקומת הקרקע בשטח של 92 מ"ר.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) גובה רום הגג : 14.40=747.38 גובה מדלפות הגג 10.72=743.67 . גובה זה הינו מרבי וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת...
- (2) כמסומן בנספח הבינוי.
- (3) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
0	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.
--