

7/11/15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תכנית מס' 101-0394940

תוספת יח"ד ברח' עין יעקב 33, מאה שערים, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

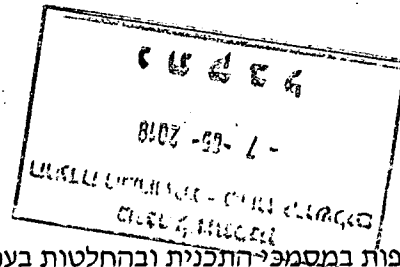


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.2.18 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון _____



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
1. המגרש ממוקם ברח' עין יעקב מס' 33 - בשכונת מאה שערים, ירושלים.
 2. במגרש קיים בניין בן 4 קומות, קיימות 5 יח"ד בבניין. בסה"כ 5 יח"ד.
 3. הכשרת 2 קומות קיימות עין יעקב.
 4. תוספת קומה אחת וגג בשימוש כלפי רחוב מאה שערים.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מסחרי" בתכנית מתאר 62.
 2. לא נמצא היתר בניה לבניין.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
1. התוספות המבוקשות בנויות בפועל ונפתח לגביהם תיק עבירה מס' 98/8334.00.
מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד ברח' עין יעקב 33, מאה שערים, ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0394940

שטח התכנית 1.2

0.143 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221225 קואורדינאטה X

632700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב עין יעקב 33, מאה שערים, ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	עין יעקב	33	

שכונה מאה שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30063	לא מוסדר	חלק	73	236, 238

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 12

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	תוכנית זו מחליפה את תוכנית מתאר 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				עמוס גדרון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עמוס גדרון		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית		1	10/04/2018	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	10/04/2018	נספח מס' 1 מחייב לעניין: גובה, קומות, שימור.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		11/06/2017	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	11/06/2017		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	יעקב כהן			ירושלים	עין יעקב)	33	02-5001393		rivpor@neto.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ת.ז. : 00026601.

תנן זמין
מונה הדפסה 12

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף (נעים) כהן			ירושלים	עין יעקב	33	02-5001393		rivpor@neto.net
בעלים		יעקב כהן			ירושלים	עין יעקב	33	02-5001393		rivpor@neto.net
בעלים		מנשה כהן			ירושלים	עין יעקב	33	02-5001393		rivpor@neto.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תנן זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5338117		gidron-a@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן		רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto.net.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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.

תכנון זמין

מונה הדפסה 12

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות ויח"ד ברחוב עין יעקב 33, בשכונת מאה שערים, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין

מונה הדפסה 12

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
- שינוי שטח מאזור מסחר לאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומות.
- ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- ה. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות שימור.
- ז. תוספת יח"ד.
- ח. הכשרת עבירות בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין

מונה הדפסה 12

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3,2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	דרך מאושרת	3,2
קו בנין עילי	דרך מאושרת	3,2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15	10.56
מסחר	127	89.44
סה"כ	142	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15.84	11.04
מגורים ג'	127.65	88.96
סה"כ	143.5	100



תכנון זמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה 12



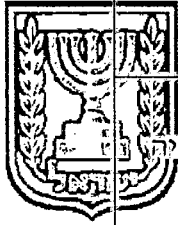
תכנון זמין
מונה 12



תכנון זמין
מונה 12

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי. (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי והנחיות שימור.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>הבנין המסומן בסמל מבנה לשימור הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסתו.</p> <p>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.</p> <p>3. תותר תוספת בניה לבנין זה המיועד לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>5. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסנה. כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר קומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>2. מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבוננו.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי בניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין "קו נקודה" חופף לגבול תא שטח 1.</p> <p>3. קו בניין עילי בתחום תא שטח 1 מהווה תחום לחלל אוורור ולא כולל בנייה בו.</p> <p>4. קו בניין עילי בתחום תא שטח 2.3 הוא עבור מרפסות זיזיות מעל הדרך.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</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'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 12



תכנון זמין
מונה תדפסה 12



תכנון זמין
מונה תדפסה 12

4.1	מגורים ג'
	<p>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 מגיש התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט של התוכנית במודל העיר ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם התיאום ובהנחיית בית המודל.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>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>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעדות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>
יג	<p>מסחר</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט "כחזית מסחרית" תותר הקמת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. 2. לא יבוצע שילוט חיצוני על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים שילוט, התש"מ 1980.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשנ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר בניה בשטח המיועד לדרך מאושרת למעט מרפסות זיזיות שעומקן לא יעלו על 1.2 מ' בהתאם למיקומן בנספח הביני.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הקובעת	מספר	מספר					מתחת לכניסה הקובעת		מגדל						
								שטחי בניה	שרות		עיקרי					עיקרי
קדמון (5)	אחורי (5)	צידי-שמאלי (5)	צידי-ימני (5)	4 (4)	5 (2)	100	348	535.17			64.92	470.25 (1)	128	1	מגורים ומסחר	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) מתוכם: 129.74 מיועדים למסחר.
- (2) תותר הוספת יח"ד ובלבד ששטחה לא יעלה על 45 מ"ר.
- (3) גובה המדלפות באגף הפונה לרחוב מאה שערים הוא 11.96 מ' מעל מפלס ה-0.00 שהוא 783.55, מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד לגובה 14.63 מ' מעל ה-0.00.
- (4) גובה המדלפות באגף הפונה לרחוב עין יעקב הוא 12.48 מ' מעל מפלס ה-0.00 שהוא 783.55, מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד לגובה 14.49 מ' מעל ה-0.00.
- (4) לכיוון רחוב מאה שערים תותר בניה של 4 קומות ושימוש בחלל גג רעפים, ולכיוון רחוב עין יעקב תותר בניה של 4 קומות וגג רעפים לא בשימוש.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה	תנ"ן זמין מובה: הדפסה 12
1	התוכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12