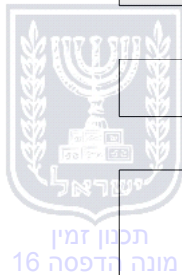


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0542803

תוספת קומה מלאה וקומה חלקית לשם הרחבת דיור ותוספת יח"ד קטנה.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
25/02/2018

להפקיד את התכנית  
15/11/2018  
סמיר קפד

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בתוכנית מוצעת תוספת בניה של יחידת דיור בבניין בן 3 קומות ומרתף בשכונת גונן. היחידה הנוספת הינה דו מפלסית: תוספת קומה מלאה וקומה חלקית לשם הרחבת דיור ותוספת יח"ד קטנה.

רקע היסטורי- כל הרקע מופיע במפורש בתיק התייעוד. התכנית תכלול התייחסות לשימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.

רקע לתוכנית:

חלקה בצמוד למושבה היוונית (לא ניכלל בתחום המושבה קיים צורך לתוספת יח"ד ע"י תוספת קומת מגורים בנסיגה וגג רעפים המאפשר מגורים בחללו. התוספת הנ"ל תוכננה בהתאמה לניתוח האדריכלי המופיע בתיק התייעוד.

תוכניות החלות במקום:

ת.מ. 62

3003 "תוכנית אב המושבות" (לא סטטוטורי)

עבירות בניה - ע"פ האתר בעירייה

תיק מס': 2016/7347.00 (חפירת שטח מילוי)- נפתח תיק פיקוח 30.10.16.

התוכנית תהא בהתאם לאמור בסעיף 4(ג) לתקנון הבית המשותף, לפיו מגיש התכנית לא יהיה רשאי לבנות יחידות נוספות אלא מעל הגג בעת הבניה, וכי לא תבוצע בניה מעל המרפסת הלא מקורה של יחידה 81/2 ולא תותר בניה שתחסום את האור בחלונות יחידה זו או מסביב למרפסת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת קומה מלאה וקומה חלקית לשם הרחבת דיור ותוספת יח"ד קטנה.

**1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית**

מספר התכנית 101-0542803

0.626 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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

220355 קואורדינאטה X

629762 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' יהושע בן נון, שכונת גונן, ירושלים.

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	יהושע בן נון	30	

שכונה גונן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30004	מוסדר	חלק	81	

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 16



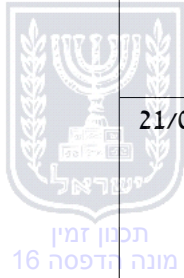
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



**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				דן יזרעאלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דן יזרעאלי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		02/08/2018	דן יזרעאלי	03/10/2018	מחייב לענין שימור וגובה מבנה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		02/08/2018	דן יזרעאלי	02/08/2018		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	יונתן טוויטו			ירושלים	יהושע בן נון	30	054-4804267		jonesgroup @bezeqint. net

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן יזרעאלי	08460		ירושלים	שלומציון	4	02-6231323	02-6240787	izdan@012.n et.il



תכנון ומתקנים  
מונה הדפסה 16



תכנון ומתקנים  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 קומה מלאה וקומה חלקית לשם הרחבת דיור ותוספת יח"ד קטנה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
- קביעת בינוי עבור תוספת קומת מגורים מלאה וקומת מגורים חלקית.
- קביעת שטחי בניה.
- קביעת תוספת יחידות דיור.
- הגדלת מספר הקומות.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- שינוי קו בנין מרתף לצורך חניה.
- שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ב'	קו בנין עילי
1	מגורים ב'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	625	אזור מגורים 1
100	625	סה"כ



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	625.65	מגורים ב'
100	625.65	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



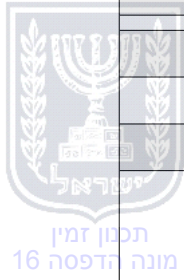
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
קווי בנין	א
<p>1. קווי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע למעט רמפת הגישה לחניון.</p> <p>3. קו בניין עילי הינו עבור הנסיגות בבינוי במפלס 14.51.</p>	
חניה	ב
<p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום הכניסה והיציאה לחניה יהיה כמצוין בנספח הבינוי.</p>	
היטל השבחה	ג
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם קרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>3. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>1. גובה הבניה המרבי כמצויין בטבלה 5 ובנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניה המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים. צמצום השטח שבין גבול החלקה לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת</p> <p>3. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כל שינוי מהוראות השימור יחשב סטייה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ה
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	ו
<p>1. גובה הקומות המוצעות כתוספת יהיה עד 3 מ' נטו.</p> <p>2. לא יותר גג רעפים.</p> <p>3. לא יותר שימוש בזכוכית או כל חומר שקוף לצורך בניית מעקה לגג או למרפסת.</p>	
שימור	ז
<p>הבניין המסומן בתשריט בסמל מבנה לשימור הוא בנין שחלקו מיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p>	



מגורים ב'	4.1
<p>1. חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בסגול הינם מיועדים לשימור ולא תותר הריסתם.</p> <p>2. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ובסגנונם של האלמנטים ופרטי הבניין המקוריים הקיימים בו, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

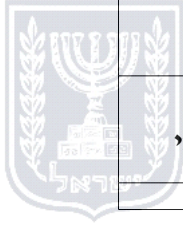
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעת הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת שרות			מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
(3)	(3)	(3)	(3)	5	(2)	5 (1)	239.09	148.28	778.51	626	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יח"ד אחת לפחות תהיה בשטח קטן מ- 80 מ"ר..
- (2) גובה רצפת הגג בתחום קווי הבניין המצוין בתשריט יהיה 17.86 מטר מעל מפלס 0.00 שהוא 726.50. ומעל גובה זה יותר מעקה תקני, מתקנים (כגון קולטי שמש) וחלל עליה לגג בלבד..
- (3) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	<p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. תנאי לאכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף שפי"ע.</p>
<b>6.2</b>	<b>תקשורת</b>
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יותר לפחות 20%-25% 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>
<b>6.4</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>- העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>- תנאי לאכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף שפי"ע.</p>
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<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>
<b>6.7</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	<p>חל איסור להקים קולטי שמש ודודי שמש בכל שטח התכנית.</p>
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו;</p> <p>התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה לשטחים, גינות ונטיעות, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית 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 עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית 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 הבקשה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע</p>

<b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.8</b>
<p>כל מור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. העתקת המתקנים המשותפים שעל גג שתיבנה עליו תוספת ע"פ תכנית זו, לגגות החדשים, והקמת מתקני מערכות בתאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>המתקנים יוסתרו ע"י מעקות בגובה הנדרש לאלמנטים כפי שיאושרו ע"י הרשויות הרלבנטיות.</p> <p>5. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור חלקי המבנה המקוריים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום וגודל מתקן האשפה ע"י מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מח' תוש"ה לתכנית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בדבר נטיעות 3 עצים בוגרים בחזית החלקה.</p>	

<b>6.9 בטחון ובטיחות</b>	<b>6.9</b>
<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווח הצנרת.</p> <p>2. אישור מהנדס האחראי על הפיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לאכלוס	1. שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור בהתאם לנספח הבינוי. 2. נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש בתוך 10 שנים

