

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0573063

תוספת קומה ויח"ד, ברח' הושע 19, בשכונת כרם אברהם, ירושלים.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
10/06/2018

להפקיד את התכנית  
09/01/2019  
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

מדובר בבניין על חלקה 158 בגוש 30081 רח' הושע 19, בשכונת כרם אברהם, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 96313 אשר אושרה בשנת 2016, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים ב'. בבניין מאושרות היום 3 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מחסנים, סה"כ 8 יח"ד. התוכנית מציעה תוספת קומה ויח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתר בניה מס' 02/0102.05 משנת 2017 שאשר תוספת קומות ויח"ד חדשות.

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.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות.

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית**  
 שם התכנית: תוספת קומה ויח"ד, ברח' הושע 19, בשכונת כרם אברהם, ירושלים.

מספר התכנית: 101-0573063

**1.2 שטח התכנית**  
 שטח התכנית: 0.465 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  
 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

220873 קואורדינאטה X

633088 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הושע פינת רח' הישיבה.

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	הושע	19	

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	158	

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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 מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	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**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07/11/2018	אוריה שוחט	07/11/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	19/08/2018	יעקב סומך	07/11/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	גילה רושן שאד			ירושלים	הושע	19	073-7419330	073-7419335	345bait@gmail.com

**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		חיה שרה בלומנטל			ירושלים	הושע	19	073-7419330	073-7419335	345bait@gmail.com
בעלים		שמרון בנימין בלומנטל			ירושלים	הושע	19	073-7419330	073-7419335	345bait@gmail.com
בעלים		גבריאל הלוי אבן יולי			ירושלים	הושע	19	073-7419330	073-7419335	345bait@gmail.com
בעלים		מרים הלוי אבן יולי			ירושלים	הושע	19	073-7419330	073-7419335	345bait@gmail.com
בעלים		גילה רושן שאד			ירושלים	הושע	19	073-7419330	073-7419335	345bait@gmail.com
בעלים		מרסל רושן שאד			ירושלים	הושע	19	073-7419330	073-7419335	345bait@gmail.com
בעלים		שמעון רושן שאד			ירושלים	הושע	19	073-7419330	073-7419335	345bait@gmail.com



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			ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		345bait@gmail.com
	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	מקוה ישראל	10	02-5816642	073-7419335	345bait@gmail.com





## 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

תוספת קומה ויח"ד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה לשם תוספת 3 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 תוספת 3 יח"ד, סה"כ 10 יח"ד.

2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1032.99 מ"ר (מתוכם 710.96 מ"ר שטחים עיקריים ו- 322.03 מ"ר שטחי שירות)

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עץ לשימור.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	בלוק מבנה לשימור
1	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ג'	מבנה לשימור
1	מגורים ג'	קו בנין עילי

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	465	מגורים ב
100	465	סה"כ

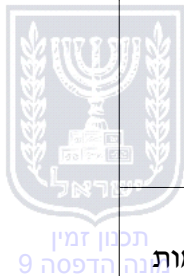
### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	463.1	מגורים ג'
100	463.1	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים + בית מדרש
4.1.2	הוראות
א	<b>איכות הסביבה</b> 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.
ב	<b>סטיה ניכרת</b> א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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. ג. חלק מקומת הקרקע משמש כבית מדרש, ע"פ נספח הבינוי, כל שינוי יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. מסי הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. כל המסומן בנספח הבינוי לשימור הינו כזה, וכל פגיעה בו אסורה ותחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד	<b>קולטי שמש על הגג</b> בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	<b>שימור</b> המבנה מסומן לשימור וככזה לא יותרו בו שינויים מעבר מעבר למסומן בנספח 1. בנוסף סומנה לשימור הגדר הפונה לרחוב הושע ואין לבצע בה שינויים (מעבר לשיפוץ ותחזוקה) או הריסה נוספת. 1. לא תותר הריסה/ פירוק/ פרוק ובניה מחדש של המבנה ההיסטורי, חלקי מבנה או פרטים מקוריים לרבות פיתוח שטח, גדרות וכו'. 2. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות. 3. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתיחת מקוריים



4.1	מגורים ג'
	<p>יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>4. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות.</p> <p>5. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>6. יודגש כי המסומן במרפסות להריסה הינו עבור הסגירות המאוחרות בלבד וכי אין לפגוע במרפסות השימור.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 סלולריים), 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. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.</p> <p>ה. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה.</p> <p>ז. היתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה הוא השלמת חוות דעת של המחלקות הבאות: כבאות, תברואה ושפי"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>י. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p> <p>יא. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה- כולל פרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תוכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>יב. סימון תוספות בניה מאוחרות להריסה.</p> <p>יג. ההיתר יכיל הוראות שימור כתובות המבטיחות את ביצוע השימור כנדרש ויאושרו ע"י מחלקת השימור.</p>
ז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 20% 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>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>אישור מחלקת השימור העירונית על שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר. שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם להיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד.</p>

מגורים ג'	4.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(2)			(1) 16.7	10	42	215	1032.99	16.74		305.29	710.96	465	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 16.70=812.2.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

2. הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העיריה, יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך תוך הימנעות מפגיעה בחזית החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה הנגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת קומה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ 15 שנה מיום אישורה.

