

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0570440

תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד ומחסנים ברח' ישראל פונט 9,11,13 ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית והרקע להגשתה :  
מדובר בבניין ברח' ישראל פונט 9,11,13, נוה יעקב, ירושלים.  
על הבנין חלה תכנית מס' 215012.

2. רקע תכנוני לתכנית :  
תוכנית מס' 215012 הציעה הרחבות דיור ותוספת קומה ליחידות הדיור הקיימות בבנין.  
תכנית זו מציעה הרחבת דיור נוספת בקומת הקרקע בלבד ותוספת מחסנים, וזאת במטרה להכשיר הרחבה קיימת.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :  
ההרחבה המוצעת לדירה המערבית הינה הרחבה קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד ומחסנים ברח' ישראל  
פונט 9,11,13 ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0570440 מספר התכנית

1.131 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	223275
	קואורדינאטה Y	638400

1.5.2 תיאור מקום הבנין ממוקם בדרום מזרח רח' ישראל פונט בשכונת נוה יעקב. ממערב לבנין בית ספר לבנות.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה נוה יעקב רח' ישראל פונט 9,11,13 י-ם

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30644	מוסדר	חלק	39	

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

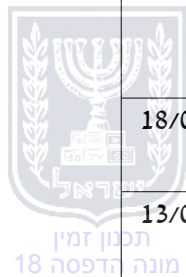
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0215012	החלפה	תכנית זו מחליפה את תוכנית 21592	7546	7720	18/07/2017
1542	החלפה	תכנית זו מחליפה את תוכנית 1542	1816	1457	13/04/1972
3691	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 3691	3458	1849	11/06/1987
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	5264	1588	15/01/2004
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1586	16/07/1959



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק מולדבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק מולדבסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 41 11/09/2019	טלי מזל לוי	11/09/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 42 11/09/2019	טלי מזל לוי	11/09/2019	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	אליהו לוי			ירושלים	פונט ישראל	9	050-5434850		
	פרטי	עמרם מימרן			ירושלים	פונט ישראל	11	050-7155120		
	פרטי	מאיר שם טוב משעלי			ירושלים	פונט ישראל	13	052-2308020		

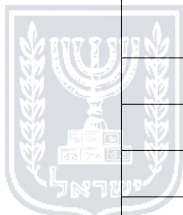
**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דוד דורלכר			ירושלים	פונט ישראל	13	02-0000000		
בעלים		תמר דורלכר			ירושלים	פונט ישראל	13	02-0000000		
בעלים		אלי זדה			ירושלים	(1)	11	02-0000000		
בעלים		כרמית זדה מזרחי			ירושלים	(1)	11	02-0000000		
בעלים		אליהו לוי			ירושלים	פונט ישראל	9	050-5434850		
בעלים		הלנה לוי			ירושלים	פונט ישראל	9	02-0000000		
בעלים		ריבה לוי			ירושלים	פונט ישראל	9	02-0000000		
בעלים		איריס מימרן			ירושלים	פונט ישראל	11	052-7155120		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ברוך מרדכי מימרן			ירושלים	פונט ישראל	11	02-0000000		
בעלים		עמרם מימרן			ירושלים	פונט ישראל	11	052-7155120		
בעלים		רות מימרן			ירושלים	פונט ישראל	11	02-0000000		
בעלים		מאיר שם טוב משעלי			ירושלים	פונט ישראל	13	052-2308020		
בעלים		משה פרגמנדב			ירושלים	פונט ישראל	11	02-0000000		
בעלים				מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318706		

(1) כתובת : פונט ישראל.

**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	יצחק מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס	47			t0773448990@gmail.com
הנדסאי	הנדסאי	טלי מזל לוי	44585	טלי לוי אדריכלות	ירושלים	גולאק אשר	403	077-3448990		talilevi@neto.net.il
מודד	מודד	ויקטור רמון	491		ירושלים	גנרל קניג פייר	33			geomoded@yandex.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 בניה ומחסנים לשם הרחבת יח"ד ברח' ישראל פונט 9,11,13 ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות-קרקע, כניסה וא' לשם תוספת מחסנים והרחבות יח"ד קיימות, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
2. קביעת קווי בנין לבינוי כאמור.
3. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח.
4. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
5. קביעת הוראות בגין עצים לשמור ועצים לעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

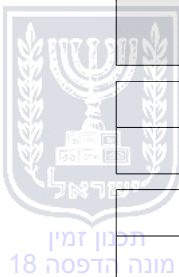
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,131	100
סה"כ	1,131	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,137.72	100
סה"כ	1,137.72	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> הבניה תבוצע באבן כדוגמת הקיים בבניין וכמצוין בנספח. מודגש בזאת כי העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) של ההרחבות יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שיינתן
ב	<b>הוראות בינוי</b> 1. תותרנה תוספת בניה בקומות- קרקע, מפלס: -3.30, -3.00, -2.64, קומת כניסה, מפלסים: -0.30, +0.00, +0.30, קומה א' מפלסים +2.70, +3.00, +3.36 לשם הרחבת יח"ד ומחסנים, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד. למעט הנושאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי ושטחי בניה מירביים. 2. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 3. מודגש בזאת כי תאסר הקמת גדרות חדשים בשטח התכנית למעט שיקום גדרות שיהרסו ובנייתם מחדש בהתאם ולמימדהם המקוריים. ו/או הקמת גדרות נמוכים לחלוקה פנימית של שטחי הקרקע בחצר (לגינות פרטיות) בכל אופן לא יתווספו גדרות חדשות.
ג	<b>חניה</b> החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ד	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> 1. חלקי המבנה, הגדרות והמדרגות הנמצאות בתחום המוצע לבינוי והמסומנות בנספח הבינוי להריסה- מיועדות להריסה, ותיהרסנה כתנאי להוצאת היתר בניה על ידי מגישי היתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. 2. מודגש בזאת כי יש להסיר גם את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל, תקשורת, צנרת מים וביוב וכו')
ה	<b>סטיה ניכרת</b> א. גובה הבנין המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ג. שלבי הביצוע של תוספות הבניה המפורטים בסעיף 7.1 שלהלן הינם הוראה מחייבת וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. ד. מס' יח"ד המפורט בתכנית זו הינו מחייב, וכל הגדלת שטח תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002.

4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ח	<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. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים במהלך העבודות בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. בשלב היתר הבניה יבחנו פתרונות לצמצום היזק ראייה מהבניין שמצפון על ידי מחלקת הרישוי.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במח' הגננות שבאגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים. במקום העצים שיעקרו ינטעו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם עצים בגודל ובגובה שיקבע ע"י מחלקת הגננות בעיריה, בתיאום ובפיקוח אגרונום (בשווי כפול לפחות מסך שווי העצים שיכרתו בשטח)</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת הגננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(1)	(1)	(1)	(1)	2	3	10.46	9	159.19	1800.44	305.26	314.19	77.4	1103.59	1131	9,11,13	1	מגורים	ב' מגורים

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



קדמית כנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע 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	בניה בעמודות	תוספת הבניה בחזיתות תבוצע בהינף אחד לכל עמודה כולל מחסנים, מודגש בזאת כי לא יותרו נסיגות בבניה
2	בניה על הגג	תוספת הבניה על גג הבנין תבוצענה לכל עמודה בנפרד וללא תלות בהרחבה בחזיתות הבנין.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית: 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18