

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/12/2019

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

07/07/2020

תכנית מס' 101-0759902

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

תוספת 3 קומות ברח' יחזקאל 20, גאולה, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/09/2020

לאשר את התוכנית

20/10/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

ברחוב יחזקאל 20, גאולה, ירושלים, קיים מבנה היסטורי בן 3 קומות משנות ה-30. בשנת 2013 התקבל בשטח היתר מסי 6/614 המאשר הרחבת מרפסת. לא אותר תיק היתר בניה מקורי למבנה.

תוכנית זו מציעה תוספת 3 קומות חדשות והכשרת קומת גלריה לדירה מס' 1. המבנה יושב על ציר רק"ל עתידי וממוקם על גבול מע"ר צפון ובסמיכות למבנים על ציר יחזקאל בהם ניתנו 6 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 3 קומות ברח' יחזקאל 20, גאולה, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	101-0759902	
	0.565 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	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	
	לא	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220875 קואורדינאטה X

633075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גוש 30085 חלקה 37.

יחזקאל 20, גאולה, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	יחזקאל	ירושלים

שכונה גאולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30085	מוסדר	חלק	37	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2018	10582	7908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0178129
28/04/1974	222	2004	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1358 בתחומה.	החלפה	1358
29/02/2004	2047	5276	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א/3276 בתחומה.	החלפה	א /3276
15/01/2004	1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר 62 לירושלים בתחומה.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - מחייב לעניין גובה הבינוי והוראות שימור.	14: 59 27/05/2020	מרים צנעני	20/02/2020	1	1: 100	מנחה	הוראות בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 28 07/06/2020	ראובן אלסטר	24/12/2019	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			תלמוד תורה וישיבת חיי עולם ובית תבשיל ליתומים	ירושלים	(1)	20	054-8409705		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : יחזקאל 20.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6296333		
בעלים				תלמוד תורה וישיבת חיי עולם ובית תבשיל ליתומים	ירושלים	(2)	20	054-8409705		

(1) כתובת : כיכר ספרא ירושלים..

(2) כתובת : יחזקאל 20.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176	פרטי	ירושלים	רבנו תם (1)	9	073-7530930		hb3101930@g mail.com
ה.אדריכל	מתכנן	מרים צנעני	42728		ירושלים	(2)				hb3101930@g mail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרפיה מדידות והנדסה	ירושלים	(3)	68	02-6522294		

(1) כתובת: נרקיס 9.

(2) כתובת: תכלת מרדכי 21.

(3) כתובת: כנפי נשרים 68 גבעת שאול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 3 קומות חדשות, והכשרת גלריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ותחבורה.
2. קביעת בינוי לשם תוספת יח"ד חדשות.
3. תוספת 21 יח"ד חדשות.
4. קביעת שטחי בניה מירביים בתכנית.
5. הגדלת מס' הקומות המירבי.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות שימור.
8. קביעת קווי בנין מירביים בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ותחבורה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ותחבורה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ותחבורה	1
חזית מסחרית	דרך מאושרת	2
חזית מסחרית	מגורים ותחבורה	1
להריסה	מגורים ותחבורה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	565.47	100
סה"כ	565.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17.66	3.12
מגורים ותחבורה	547.82	96.88
סה"כ	565.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ותחבורה
4.2.1	שימושים
	מגורים + מסחר בקומת הקרקע, תחבורה תת קרקעית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	יותרו הבלטת מרפסות זיז מעבר לקווי בנין מעל לדרך מאושרת בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
ב	גגות
	כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש. לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדומה.
ג	חניה
	יחיד עד 45 מ"ר יהיו פטורות מחניה.
ד	שימור
	הוראות שימור: הבנין המסומן בתוך הגבול מגרש הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: א. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור. ב. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו. ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ד. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה לוו אדריכל שימור בעת תכנון וביצוע הפרויקט. ה. הגדר/ השער המסומנים בתשריט מיועד/ים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה. ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. הנחיות נוספות לבינוי במידת הצורך: אבני פינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה. פתחי הבניין יהיו מאבן מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות בעומק 15 ס"מ לפחות). ספי הפתחים יהיו מאבן מלאה- ספי החלונות צריכים להיות חלק משורת אבן מלאה. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבניין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר, או בסיתות מוטבה החלונות יהיו ביחס אנכי של 2/3 עד 1/2 סורגים יוגש פרוט סוגי הסורגים לא יהיה ניתן לבצע סורגים שבולטים מקו הקיר ולא סורגים משופעים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.2	מגורים ותחבורה
ה	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. 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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. ד. היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה, בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי 413. ה. תנאי להיתר בניה יהיה לוווי אדריכל שימור בעת התכנון וביצוע הפרויקט. ו. תנאי להיתר בניה יהא אישור ממי שימור לתכנון המוצע. ז. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכיו"ב) של מגישי/י הבניה להיתר. ח. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה תיאום מדויק מול המחלקה לאיכות הסביבה ואגף תברואה למיקום הדחסנית. ט. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע. י. במידה ויוספו מרפסות בחזיתות הקדמיות בקומות החדשות הם יתואמו בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. יא. תנאי למן היתר בניה יהיה הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

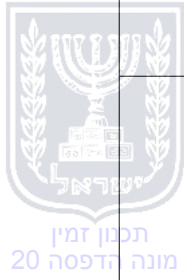


תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.2	מגורים ותחבורה
	להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. חפירה ו/או שינוי עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
יא	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תנאי לאישור היתר הבניה יהיה עם תאום תכנית אב לתחבורה. 2. תתאפשר התקנת מכשירי ניטור בזמן הקמת מנהרת הרכבת הקלה של הקו הכחול. 3. לא יותרו שינויים בתחום הרחוב חניה/ פריקה וטעינה וכו' אלא באישור פרויקט הרכבת הקלה. 4. לא תתאפשר כניסה לחניון המסומן בתכנית מרחוב עזרא למפלס הקרקע אלא מהמגרש השכן.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו 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>
יג	<p>שילוט וסימון</p> <p>לא יבוצעו שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט מונה הדפסה 20 התש"מ - 1980.</p>



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	0	0	534.04	1836.14	565.47	יחזקאל 20	1	מגורים מסחר ותחבורה	מגורים ותחבורה
(1)	(1)	(1)	(1)	6	2370.18									

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

הערה ברמת הטבלה:

בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה יותרו תוספת שטחים עבור מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומות החדשות יבוצעו בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20