

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0820779

הרחבות יח"ד קיימות ברחוב משה קול 26, ירושלים.

ירושלים

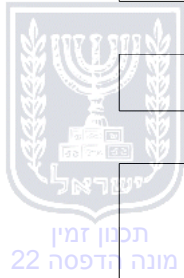
מחוז

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

התוכנית חלה ברחוב משה קול 26, שכונת בית הכרם, ירושלים.
גוש: 30338, חלקה: 268, שטח החלקה: 909 מ"ר.

בחלקה קיים בניין מגורים בן 4 קומות, עם 11 יח"ד + חלל גג רעפים וקומת חניה תת קרקעית.
הבניין נבנה בשנת 2000 על-פי היתר בניה מס' 2000/395, בניית בניין מגורים חדש.
במהלך הזמן יצאו היתרים נוספים, בשנת 2003 יצא היתר נוסף מס' 2000/395.2 - תוכנית שינויים לבניין הכולל גם הגדלת מרפסות גג בקומה עליונה.
בשנת 2016 יצא היתר נוסף 2000/395.3 - הרחבת שטח מגורים לדירה קיימת.
בשנת 2012 יצא היתר נוסף 2000/395.4 - פריצת פתח בקיר וריצוף גג.

התוכנית מציעה הכשרת בניה/תוספת בניה במפלסים +0.00, +3.00, +6.00, +9.00, ו- +12.00, יצירת רצפה חדשה בחלל הכפול בין שתי המפלסים הללו.
התוכנית מציעה הרחבות לכלל הדיירים בבניין.
התוכנית מציעה הסדרה/הכשרה של הבינוי הקיים בשונה מהיתר הבניה המאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד קיימות ברחוב משה קול 26, ירושלים.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-0820779

מספר התכנית

0.909 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (4)

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
קואורדינאטה X	218090
קואורדינאטה Y	630860

1.5.2 תיאור מקום**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	קול משה	26	

שכונה בית הכרם, ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30338	מוסדר	חלק	268	307

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מק/ 6 / 2005 ה	147

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
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1586	16/07/1959
מק/ 6 /2005 / ה	החלפה	תכנית זו מחליפה את תוכנית מס' 2005ה'	5178		08/05/2003



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				ילנה טורבן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ילנה טורבן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית		1	22/06/2021	ילנה טורבן	15: 26 22/06/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/05/2021	יורם אלישיב	13: 58 31/05/2021		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	נורית בייט			ירושלים	קול משה	26	02-8078723		sbeyth@hadassah.org.il
	פרטי	שאול בייט			ירושלים	קול משה	26	02-8078723		sbeyth@hadassah.org.il

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		שרון רבקה אריאל			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		יוסף בוודיר			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		מירית בוודיר			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		נורית בייט			ירושלים	קול משה	26	02-8078723		sbeyth@hadassah.org.il
בעלים		שאול בייט			ירושלים	קול משה	26	02-8078723		sbeyth@hadassah.org.il
בעלים		דינה בר גיל			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פנחס בר גיל			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		דבורה ברזני			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		יהודה ברזני			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		יצחק דוד			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		רחל דוד			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		רות לוי			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		יפה אירית מורילי			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		מאיר מורילי			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		אברהם עזריה			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		אמיר עזריה			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		מזל עזריה			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		הדסה קגן			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		אורי תמר			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
בעלים		שרית תמר			ירושלים	קול משה	26	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ילנה טורבן	122003	קימיאגרוברפאל אדריכלות ועיצוב	ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net
	הנדסאי	רפאל קימיאגרובר	29848	קימיאגרוברפאל אדריכלות ועיצוב	ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

הרחבות יח"ד קיימות ברחוב משה קול 26, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן :

ממגורים 2 לאזור מגורים ב'.

2.2.2 א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות : כניסה א' ב' ו- ג', לשם הרחבת יחידות הדיוור הקיימות בהן/ם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קביעת בינוי לחלוקת חלל גג רעפים קיים ע"י בנית ריצפה במפלס +12.00 לשם הרחבת שתי יחידות קיימות בקומה שמתחתיה בתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
להריסה	מגורים ב'	1

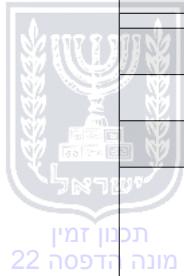
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	909	100
סה"כ	909	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	908.73	100
סה"כ	908.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.
ב	בינוי ו/או פיתוח א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: 1. תותרנה תוספות בניה בקומת כניסה (מפלס +0.00) בקומה א' (מפלס +3.00) בקומה ב' (מפלס +6.00) ובקומה ג' (מפלס +9.00), לשם הרחבת יחידות הדיוור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. 2. תותר חלוקת חלל גג רעפים קיים ע"י בניית ריצפה במפלס +12.00 לשם הרחבות שתי יחידות קיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) בהתאם לקיים בשטח.
ג	הוראות בינוי ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ד	הריסות ופינויים חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.
ה	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. מס' יחידות הדיוור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 4. הוראות ההריסה הקבועות בסעיף ד' הינן מחייבות וכל שינוי מהן יחשב כסטייה ניכרת בהתאם





מגורים ב'	4.1
לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב - 2002.	
עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן, וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שינתן.	ו
קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	ז
קולטי שמש על הגג 1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	ח
תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחישות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. חיזוק מבנים - תמ"א 38: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 י' (הערת אזהרה) 4.1.2 ד' (הריסה).	ט
הסדרת שטח/ מקרקעין ה. מספר יחידות הדיר המרבי בבניין יהיה 11 יחידות דיר. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיר בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו	י

מגורים ב'	4.1
ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגידי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת		
(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1)	11	40	604.5	0	205.3	1316.7	909	1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין עפ"י המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי נספח מס' 1.

(2) בהתאם למסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.2**פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 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	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.