

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/03/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/07/2022

תכנית מס' 101-0762377

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת קומות ויח"ד ברח' יואל 29, שכונת הבוכרים בירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 30085 חלקה 102 ברחוב יואל 29 בשכונת בית ישראל בירושלים

בתחום התכנית קיים מבנה בן 2.5 קומות המאושרות בהיתר 2006/182 עפ"י תב"ע 3276 א המאושרת כיום בחלקה.

התכנית מציעה השלמת קומה החלקית תוספת קומות ותוספת יח"ד למבנה הקיים ; ;



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ויח"ד ברח' יואל 29, שכונת הבוכרים בירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0762377	מספר התכנית	
0.396 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	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

221083 קואורדינאטה X

633181 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב יואל 29

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
	29	יואל	ירושלים

שכונה בוכרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30085	מוסדר	חלק	102	

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 11



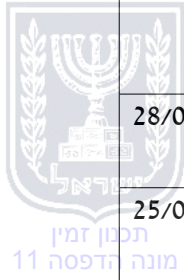
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/1974		222	2004	תכנית זו מחליפה את תכנית 1358	החלפה	1358
25/03/1990		2298	3753	תכנית זו מחליפה את תכנית 3276	החלפה	3276
29/02/2004		2047	5276	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3276 / א .	החלפה	א / 3276
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו .	כפיפות	ב / 5166
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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 36 30/03/2022	אילן אפרת	30/03/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10: 43 17/07/2019	ראובן אלסטר	05/06/2019	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	יחזקאל מאירסון			ירושלים	יואל	29			abc7613208@gmail.com
	פרטי	מאיר מאירסון			ירושלים	יואל	29			abc7613208@gmail.com
	פרטי	משה מאירסון			ירושלים	יואל	29			abc7613208@gmail.com
	פרטי	זאב פוגל			ירושלים	יואל	29			fogel08@gmail.com
	פרטי	יעקוב פוגל			ירושלים	צפניה	41			fogel08@gmail.com
	פרטי	משה אריה פוגל			ירושלים	יואל	29			fogel08@gmail.com
	פרטי	יוכבד ביילא פרידמאן			ירושלים	יואל	29			abc7613208@gmail.com
	פרטי	ישעיה פרידמאן			ירושלים	פישל אהרן	26			abc7613208@gmail.com
	פרטי	יוסף שווארץ			ירושלים	יואל	31			abc7613208@gmail.com

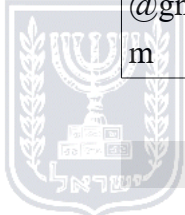
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רחל לאה שווארץ			ירושלים	יואל	31			abc7613208@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת	08176		ירושלים	שמואל הנגיד	19	02-6734030		arc.efrat@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	66	02-6522596		meimad@meimad-sur.co.il
	מתכנן	יחזקאל חי			ירושלים	נדבה יוסף	33	02-6221935		hay.arc@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 קומות, תוספת יח"ד ותוספת מרפסות לדירות קיימות .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 שינוי יעוד ממגורים 3 מיוחד למגורים ד'.

2. קביעת השימושים המותרים למגורים .

3. הגדלת שטחי הבניה .

4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

6. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

7. קביעת מס הקומות לחמש קומות מעל הכניסה הקובעת.

8. קביעת מס. יח"ד ל-15.

9. קביעת קווי בנין.

10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

11. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

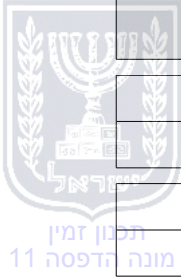
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3 מיוחד	396	100
סה"כ	396	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	392.72	100
סה"כ	392.72	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1 יותרו הבינויים הבאים בשטח:</p> <p>א. יותר בינוי לתוספת מכפילי חניה במפלס -2.50.</p> <p>ב. יותר בינוי במפלס +5.88 .</p> <p>ג. יותר בינוי במפלסים +8.82 .</p> <p>ד. תותר יציאה לגג במפלס + 14.60 .</p> <p>ה. יותר בינוי והבלטה של מרפסות מעל דרך עד ל-1.5 מ'.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהה באמצעות מכפילי חניה כמסומן בנספח הבינוי ועל פי תקן ישראלי .</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>פירוק סגירות והריסת סככות, המסומנים בנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המצויין בהוראות התכנית יהיה מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה נכרת .</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תוספת הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לתוספת קומות. ובקו ושתי נקודות באדום לתוספת מרפסות.</p>

4.1	מגורים ד'
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח התכנית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p> <p>7. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
75	0	0	(3)	0	1	5	14.6 (2)	15	1857 (1)	310		302	1170	396	1	מגורים	מגורים ד'

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטח מחסנים ומרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח עיקרי למרפסות.
- (2) מעל גובה זה, תותר יציאה של חדר מדרגות לגג {גובה מירבי 17.60+}.
- (3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	תותר בניית כל קומה בשלמותה. לא תותר בניה של חלקי קומות.

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11