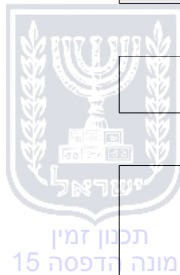


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0912758

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש ברח יוסף גרשון 11, החבשים, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/06/2022

להפקיד את התכנית

18/06/2024



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005101656/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במגרש ששטחו 90 מ"ר בגוש 30061 חלקה 50 ברחוב יוסף גרשון 11, בשכונת החבשים במגרש קיים מבנה בן קומה אחת התכנית מציעה הריסת מבנה קיים ותוספת של 4 יח"ד באמצעות בניית מבנה בעל 4 קומות בכפוף למדיניות מע"ר צפון,



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש ברח יוסף גרשון 11, החבשים, ירושלים	

מספר התכנית	101-0912758
--------------------	-------------

שטח התכנית	1.2 0.090 דונם
-------------------	----------------

סוג התכנית	1.4 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

221300 קואורדינאטה X

632510 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב יוסף גרשון 11 שכונת החבשים, 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	אדמון	ירושלים

שכונה החבשים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30061	לא מוסדר	חלק	50	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מק/5022/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000
מתאר/62	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62	687	1587		16/07/1959
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/5166. הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010



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				זוהרה קציר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זוהרה קציר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100		05/05/2024	זוהרה קציר	11: 35 05/05/2024		לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 100		20/02/2020	אנה לדיז'ינסקי	10: 20 12/05/2021	תיק תיעוד	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 100		12/05/2021	אנה לדיז'ינסקי	11: 03 12/05/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		27/07/2020	ראובן אלסטר	11: 54 22/10/2020		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	יצחק ביטון (1)			ירושלים	אדמון	20	054-7586645		yakov@yb-adv.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אדמון 20 / יוסף גרשון 11, החבשים, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	זוהרה קציר	52902		ירושלים	(1)	1	054-9968194		zoharaarc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(2)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
אדריכל	מתכנן	אנה לדיז'ינסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5	054-8077958		anaarch.ia@gmail.com
אדריכל	אדריכל	נפתלי פלינק	83333		ירושלים	(3)	38	052-7673138		naftoli.flink@gmail.com

(1) כתובת: קורדובירו 1 גבעת שאול ירושלים.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68, גבעת שאול, ירושלים.

(3) כתובת: רוממה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הריסת מבנה קיים בעל קומה אחת והקמת מבנה חדש בעל 4 קומות עם 4 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ג
2. קביעת מספר הקומות במבנה
3. קביעת מספר יח"ד
4. קביעת קוי בנין מירביים
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
7. קביעת סך השטחים המאושרים לבניה.
8. קביעת הוראות בגין הריסות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
מסחרי	יעוד	מ"ר	אחוזים
		90	100
סה"כ		90	100

מצב מוצע			
מגורים ג'	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
		84.77	100
סה"כ		84.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. תותר הריסת מבנה קיים ובנית מבנה חדש לשימוש מגורים.</p> <p>2. תותר בנית גג רעפים בהתאם למפורט בנספח בינוי הכניסה למבנה תהייה דרך מבואת כניסה לשימוש הדיירים ולא תפתח מ-4 מ"ר.</p> <p>3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. תותר בנית חדר מדרגות משותף לא מקורה.</p> <p>5. תותרנה בנית מרפסות זיזיות מעל קו הרחוב בבליטה של 1.20 מ' בהתאם למפורט בנספח בינוי.</p> <p>6. קומת המרתף תשמש למחסנים ולא תותר הקמת יח"ד.</p>	
הריסות ופינויים	ב
כל הקיים בשטח ומסומן בתשריט להריסה, מיועד להריסה ויהרס כתנאי לתחילת עבודות בשטח	
סטיה ניכרת	ג
<p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול תא שטח יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. קומת המרתף תשתמש למחסנים ולא תותר הקמת יח"ד בקומה זו, הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ד
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי(מעקה, סוג האבן והחלונות), יהיה אחיד לכל המבנה, וייקבע עפ"י היתר הבניה הראשון שיינתן.</p>	
קווי בנין	ה
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	
קולטי שמש על הגג	ו
בגג משופע יוצבו הקולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
תנאים בהליך הרישוי	ז
<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מטעמו.</p>	

מגורים ג'	4.1
<p>מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב 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 בהליך הרישוי יהיה תאום מול מחלקת תברואה לנושא האשפה.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>הבניה תיעשה בהתאם להוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	ח



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
15	(2)	(2)	(2)	(2)	4	5	(1) 440	77	0	78	270	90	1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח עיקרי למרפסות.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה שאריות הפסולת תופנינה לאתר המטמנה מורשה על פי כל דין.

6.2 חומרי חפירה ומילוי

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15