

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0875955

הרחבות דיור ותוספת קומות ויח"ד ברח' יוסף גבאי 20-12 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

23/11/2023

לאשר את התוכנית

26/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005079144/310>

דברי הסבר לתכנית

- התכנית מוגשת בחלקה 4 בגוש 30024, רח' יוסף גבאי 12-20, בשכונת רוממה בירושלים, בחלקה קיים מבנה בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית המאושר בהיתר.
- במגרש חלה תכנית מס' 3040 א, המייעדת את החלקה לאזור מגורים 5.
- החלקה כוללת 4 בנינים, בנין מס' 3, בנין מס' 5-15, בנין מס' 6-10, בנין מס' 12-20, התכנית המוצעת היא על בנין 12-20.
- התכנית מציעה תוספת 2 קומות לשם יח"ד חדשות, והרחבות יח"ד קיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור ותוספת קומות ויח"ד ברח' יוסף גבאי 12-20 ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0875955

מספר התכנית

1.163 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית 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

219100 קואורדינאטה X

633890 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' יוסף גבאי לרח' מנחם בגין

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 | הרב יוסף גבאי | 12 | |
| ירושלים | הרב יוסף גבאי | 14 | |
| ירושלים | הרב יוסף גבאי | 16 | |
| ירושלים | הרב יוסף גבאי | 18 | |
| ירושלים | הרב יוסף גבאי | 20 | |

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30234 | מוסדר | חלק | | 4 |

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 33



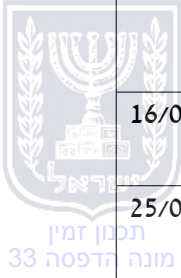
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 16/07/1959 | | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62. | החלפה | <u>62</u> |
| 25/02/1982 | | 1079 | 2790 | תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' 3040. | החלפה | <u>3040</u> |
| 11/06/1992 | | 3461 | 4014 | תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' 3040א. | החלפה | <u>א / 3040</u> |
| 11/01/1973 | | 861 | 1889 | תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' 1477. | החלפה | <u>1477</u> |
| 20/05/1971 | | 1747 | 1722 | תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' 1477א. | החלפה | <u>א / 1477</u> |
| 21/01/2010 | | 1593 | 6052 | תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | <u>ב / 5166</u> |
| 30/01/2000 | | 2432 | 4847 | תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | <u>מק / 5022 א</u> |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | אוריה שוחט | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אוריה שוחט | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לענין הריסת עברות הבניה | 19: 42 08/01/2024 | אוריה שוחט | 27/12/2023 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 13: 33 13/12/2023 | אוריה שוחט | 12/12/2023 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 ברנד | | | ירושלים | הרב יוסף גבאי | 12 | 054-4222468 | | |
| | פרטי | חנה ברנד | | | ירושלים | הרב יוסף גבאי | 12 | 054-4222468 | | |
| | פרטי | גבריאל אדלר | | | ירושלים | הרב יוסף גבאי | 14 | 02-5374397 | | |
| | פרטי | אסתר אדלר | | | ירושלים | הרב יוסף גבאי | 14 | 02-5374397 | | |
| | פרטי | שמואל רולניק | | | ירושלים | הרב יוסף גבאי | 18 | 02-5000259 | | |
| | פרטי | בברלי רולניק | | | ירושלים | הרב יוסף גבאי | 18 | 02-5000259 | | |

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 |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|---------|------------|-----|-------------|-------------|-------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | אוריה שוחט | 10729 | | ירושלים | בלומנפלד | 3 | 072-2833858 | 072-2833859 | c0527610822@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | ראובן אלסטר | 502 | | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | | meimad@meimad-sur.co.il |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 2 קומות עבור יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- קביעת הוראות בינוי להרחבה ותוספת יח"ד.
- קביעת מס' יח"ד ל-11.
- קביעת קווי בנין לבניה.
- קביעת שטחי הבניה המירביים.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות להריסת עברות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 |
| קו בנין עילי | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------|-------|--------|
| מגורים 5 | 1,163 | 100 |
| סה"כ | 1,163 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 1,162.5 | 100 |
| סה"כ | 1,162.5 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי 1. תותר תוספת קומות ויח"ד חדשות בהתאם למפורט במסמכי התכנית. 2. תותר הרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבנין, בהתאם למסמכי התכנית. 3. תותר הכשרת שטחי שרות בקומת המרתף, בהתאם למסמכי התכנית. |
| ב | עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. |
| ג | קווי בנין 1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות ומדרגות ושתי קווים ונקודה לקו בנין תחתי עד גובה 758.50. |
| ד | קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. |
| ה | תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 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 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. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של כל המסומן להריסה של מבקש הבקשה להיתר. 8. הבניה המוצעת תשמור על הנגישות הקיימת עם גישה חופשית לשטח המוגן ללא מגבלות כל שהם. |
| ו | בדיקות ארכאולוגיות 1. 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 |

| 4.1 | מגורים ב' |
|-----|--|
| | העתיקות. |
| ז | <p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לתקן החניה החל במקום בזמן מתן היתר בניה.</p> |
| ח | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת. 3. סעיף הריסת עבירות הבניה של מבקש הבקשה להיתר הינו מחייב וכל סטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת.</p> |
| ט | <p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 | שימוש | יעוד | |
|--|------------------|-------|----------------|------------|---------------|--------------------------|--------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|---------|-------|-----------|--------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| 161 | (2) | (2) | (2) | (2) | 1 | 4 (1) | 11 | 2212 | 397 | 0 | 183 | 1632 | 1163 | 1 | מגורים ב' | 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

הוראות טבלה 5:

חדרים מחוזקים חושבו בשטח שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג.

(2) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|---|
| 1 | הבנייה | 1. תוספת הקומות בכל אגף יבוצעו בהינף אחד. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33