

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/04/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

25/04/2023

תכנית מס' 101-1042803

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת קומות ויח"ד ברחוב אדוניהו הכהן 27 בירושלים

תכנון זמין

מונה הדפסה 10

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 10

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/07/2023

לאשר את התוכנית

Handwritten signature

04/07/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין

מונה הדפסה 10

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 30084 חלקה 158 ברחוב אדוניהו הכהן 27, בוכרים, ירושלים.
בחלקה חלה תכנית 3276 ביעוד מגורים 3 מיוחד.
החלקה נמצאת במרקם לשימור והמבנה הינו לשימור.
בחלקה קיים מבנה בן 2 קומות עם גג רעפים.
התכנית מציעה הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה בן 5 קומות מגורים, מסחר, תעסוקה וקומות תת קרקעיות לשימוש חניה ומחסנים. כמו כן התכנית מציעה שימור החזיתות היסטוריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ויח"ד ברחוב אדוניהו הכהן 27 בירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1042803

שטח התכנית 1.2
0.479 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 לי"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
 קואורדינאטה X 220660
 קואורדינאטה Y 633425

1.5.2 תיאור מקום

בפינת הרחובות פרחי חיים ואדוניהו הכהן

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	אדניהו הכהן	27	

שכונה בוכרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	מוסדר	חלק	158	

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 10



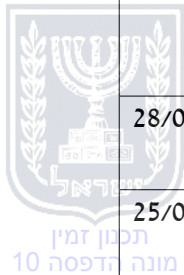
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 הוראות תכנית 1358	החלפה	1358
25/03/1990		2298	3753	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3276	החלפה	3276
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
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			אנה לדיזנסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנה לדיזנסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 15 02/12/2021	אנה לדיזנסקי	22/08/2021	67		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		16: 11 26/12/2022	אנה לדיזנסקי	26/12/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	08: 42 26/10/2022	מעייין שמחי	01/09/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 04 01/12/2021	ראובן אלסטר	01/12/2021	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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, רות רסקין (1)			ירושלים	כנפי נשרים	35	02-6644460		office@rask in-law.net
	פרטי	רחל מרים אלטמן			ירושלים	אדניהו הכהן	27	02-6644460		office@rask in-law.net
	פרטי	מיכאל אלמליח			ירושלים	אדניהו הכהן	27	02-6644460		office@rask in-law.net
	פרטי	חנה ארנטל			ירושלים	אדניהו הכהן	27	02-6644460		office@rask in-law.net
	פרטי	מאיר הלר			ירושלים	אדניהו הכהן	27	02-6644460		office@rask in-law.net
	פרטי	שמעון לודמיר (2)			ירושלים	אדניהו הכהן	27	02-6644460		office@rask in-law.net
	פרטי	ישראל פרידמן			ירושלים	אדניהו הכהן	27			yms@meshi -yk.com
	פרטי	לאה פרידמן			ירושלים	אדניהו הכהן	27			yms@meshi -yk.com
	פרטי	מאיר קרויזר (3)			ירושלים	אדניהו הכהן	27	02-6644460		office@rask in-law.net
	פרטי	צבי רובנשטיין			ירושלים	אדניהו הכהן	27			yms@meshi -yk.com
	פרטי	רחל רובנשטיין			ירושלים	אדניהו הכהן	27			yms@meshi -yk.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: על פי יפוי כוח המצורף בצרופות עבור דבורה רייכמן ברוורמן.

(2) הערה: ת.ז. 80202.

הערה למגיש התכנית:

(3) הערה: ת.ז. 00210373.

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
	עורך ראשי	אנה לדיזנסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5	02-5354809		anaarch.ia@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	66	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
הנדסאי	יועץ תחבורה	מעייין שמחי	49757		ירושלים	אבא אחימאיר	6			Maayan@simchi.co.il



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 והקמת מבנה בן 5 קומות תוך שימור החזיתות הקיימות למגורים, מסחר ותעסוקה..

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה.

2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

3. קביעת בינוי בגובה 5 קומות וחלל גג רעפים לשימוש למגורים מעל הקרקע וקומה תת קרקעית לחניה ומחסנים.

4. קביעת מסי יח"ד ל-14 יחידות דיור.

5. קביעת קווי בנין.

6. קביעת הוראות לגבי שטח למסחר.

7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

8. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.

9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

10. קביעת הוראות לעקירת עצים ונטיעת עצים בוגרים.

11. קביעת הוראות שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים מסחר ותעסוקה	1	בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

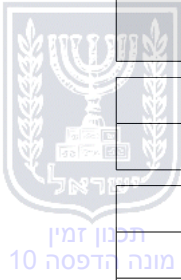
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3 מיוחד	479	100
סה"כ	479	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	480.51	100
סה"כ	480.51	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר שימוש בחלק מקומה במפלס 3.80- למסחר הקיים בשטח. שטח המסחר לא יעלה על 200 תכנון זמין מונה הדפסה 10 מ"ר עקרי+שרות או יותר בכפוף לפתרון חניה.. יותר שינויים פנימיים בקומה הקיימת בכפוף לאישור מחלקת השימור. לא תותר הקמת יח"ד במקום שאין איורור על פי התקנות. יותר גג רעפים בשימוש גג הרעפים יחל בגובה 1.20 מרצפת חלל הגג. יותר שימוש בחלל גג למגורים לא יותר לפתוח חלון קוקיה. יותר הבלטת מרפסת זיז מעל תחום הדרך.
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. יותר שימוש במעלית רכב או במכפילי חניה באישור מחלקת החניה בעיריית ירושלים.
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>החזית המסומנת לשימור בנספח הבינוי ובתשריט הינה חזית לשימור, לא תותר הריסתה או פירוקה פרט למסומן בנספח הבינוי.</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם יחידת השימור העירונית לעניין פרטי הבניין ותעוד הבניין. הוראות שימור : לא יותר שינוי בצורת הפתחים בחזיתות לשימור, למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן. ולא תותר פגיעה באופי האדריכלי ופרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ושערים. יותר שינוי מדלת לחלון ומחלון לדלת בלבד. ניקוי חזיתות, מכבלים צנרת ומזגנים וכיסויים בצורה אסתטית יהיו בתאום מחלקת השימור בעריית ירושלים. פרטי האבן ופרטי הבניה לתוספת הקומות בחזיתות הבנין, שיפועי הגג והמרזבים יתואמו עם מחלקת השימור.
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הבינוי הגדרות, המעקות והמדרגות המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר הקומות המצויינים בהוראות התכנית בטבלה 5 הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת.</p> <p>3. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1, מחייבת. כל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. הוראות השימור הינם מחייבות סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין המירבי לבינוי יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע תכלת.</p> <p>2. קווי הבנין המירביים למרפסות יהיו כמצויין בתשריט בקו ו-2 נקודות בדיו בצבע אדום.</p> <p>3. קו בנין מירבי תת קרקעי יהיה בהתאם למסומן בשני קוים ונקודה בצבע אדום.</p>	ו
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. בשטח התכנית ינטעו עצים בוגרים על פי דרישות מחלקת שפ"ע. נטיעות אלו יהיו תנאי למתן היתרי איכלוס למבנה.</p> <p>2. תנאי לאיכלוס יהיה הסדרת המשכיות רחוב אדוניהו הכהן לפי העקרונות המוצגים בנספח התנועה.</p>	ז
<p>עתיקות</p> <p>במידה יתגלו בשטח עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	ח
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	ט
<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפנייה אליו למי נגר להחדרה, כפי שנקבע בהוראות תמ"א 4/ב/34 מתוך שטח המגרש הנוטר יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>	י
<p>תנאים למתן היתרי בניה</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 למגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</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</p>	יא

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1

- 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. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח התכנית.
 5. תנאי הליך רישוי יהיה אשור מחלקת שימור.
 6. אישור תיק תעוד ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
 7. תנאי למתן היתר יהיה תאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.
 9. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הינו חו"ד ואישור מחלקת הגננות לעקירת העצים בשטח התכנית.
 10. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת כל הבינוי המסומן להריסה בנספח התנועה.



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח 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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4)	(2)	(3)	(3)	(2)	1	5 (1)	14	2987	615	180	277	1915	479	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

א. ניתן להגדיל שטחי אחסנה וחניה בנוסף למופיע בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף קומה בחלל גג רעפים בשימוש למגורים..
- (2) כמסומן בתשריט. יותר הבלטת מרפסת זיו מעל תחום הדרך...
- (3) כמסומן בתשריט. יותר הבלטת מרפסת זיו מעל תחום הדרך...
- (4) 168.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום מימושה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10