

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/04/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

29/05/2023

תכנית מס' 101-1176601

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת קומות ובינוי לבניין מגורים קיים ברחוב הושע 3

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/07/2023

לאשר את התוכנית

13/08/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

- הבניין המדובר ממוקם ברחוב הושע 3 גוי"ח 30038/17 בשכונת גאולה בירושלים הבניין המאושר הוא בן 4 קומות
- התב"ע החלה במגרש היא תכנית מס' 6776, יעוד המגרש הוא אזור מגורים מיוחד.
- בתכנית זו מוצעות 2 קומות, תוספת יח"ד חדשות ותוספות בחזיתות הבניין.

רקע תכנוני לתכנית :

- היתר הבניין המקורי לא אותר בעיריה.
- בשנת 1993 ואשר היתר מס' 1992/804.01 בו אושרה תוספת קומה ב' חלקית למבנה
- בשנת 2000 אושרה תב"ע מס' 6776 בה אושרה השלמת קומה ב' ותוספת קומה ג'.

פרטים לגבי הבניה הקיימת :

- הבניין המתואר בנספח בינוי הוא הבניין הקיים בפועל, קיימות תוספות ללא היתר, עבירות הבניה מסומנות בהתאם בנספח הבינוי,

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ובינוי לבניין מגורים קיים ברחוב הושע 3

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-1176601

שטח התכנית
0.557 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

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

220908 קואורדינאטה X

632930 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הושע 3 שכונת גאולה, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הושע	3	

שכונה גאולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30083	לא מוסדר	חלק	17	14, 40-41

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
21/06/2000		4021	4895	תכנית זו כפופה לתכנית מספר 6776 רק בנוגע לזכויות הבניה המאושרות.	כפיפות	6776



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 20 21/05/2023	יצחק קטורזה	21/05/2023	1		מנחה	בינוי
לא		14: 24 18/05/2023	יצחק קטורזה	18/05/2023	1		רקע	טבלת שטחים
לא		09: 04 02/05/2023	יורם אלישיב	02/05/2023		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	אפרים שטרן			ירושלים	הושע	3	053-5238634		jacobsternje rusalem@g mail.com

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
משרד נישה- עמיר פרבר	עורך ראשי	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha -arch.co.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas hiv1.co.il
	יועץ	עמיר פרבר		פרטי	ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha -arch.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 ותוספת בינוי ומרפסות לבניין קיים ברחוב הושע 3

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה.
2. קביעת קווי בניין
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
4. הגדלת מספר קומות בבניין מ-3 קומות מעל הקרקע ל-5 קומות מעל הקרקע וגג רעפים מוגבה בשימוש וקומה אחת מתחת לקרקע.
5. קביעת שלבי ביצוע לתוספות הבנייה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
מבנה לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	557	100
סה"כ	557	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	558.74	100
סה"כ	558.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר הקומות יעמוד על 5 קומות מעל הקרקע וגג רעפים בהגבהה של 1.20 מ' בשימוש למגורים.</p> <p>2. מערכות טכניות ימוקמו בחלל גג הרעפים</p> <p>3. יותרו נסיגות בגג הרעפים לצורך תכנון מרפסות גג במידת הצורך.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>הגדר הקיימת בחזית הצפונית והמדרגות החיצוניות בחזית מזרחית ישמרו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>עבירות הבניה הקיימות בחלקה ומסומנות בתשריט בקו בצבע צהוב מיועדות להריסה</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. שטחי הבניה המרבים, כמצוין בטבלת זכויות והוראות הבניה, הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. גובה הבניין ומספר הקומות הינם מחייבים סטיה ממספר הקומות או הגובה תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4. הוראות השימור הינן מחייבות, סטיה מהוראות אלו תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשס"ב 2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת לבחירת האדריכל ובחומרים נוספים כמסומן בנספח הבינוי. הבניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה. יותר שינוי בעיצוב חזיתות הבניין.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>תותר חריגה מקווי בניין לצורך הצבת מתקני תברואה מקורים וכו'</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>יוצעו נטיעות חדשות במקום העץ המוצע לעקירה בשטח החצר הקדמית בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ט	<p>עתיקות 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>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספת בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים). במידה ולא ניתן יוצע פתרון ניקוז בכפוף לחו"ד מומחה.</p>
יב	<p>הוראות בדבר ביסוס בהתאם לסעיף 63.8 בחוק תותר החדרת עוגנים זמנית במגרשים הגובלים לצורך דיפון בכפוף לאישור מהנדס ע"כ שהעוגנים הם זמניים ואין בהם כדי לפגוע בבניין הקיים.</p>
יג	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. 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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
90	(4)	(4)	(4)	(4)	5 (3)	23.6	20 (2)	53.06	80 (1)		350	1550	557	1	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

תותר העברת השטחים המאושרים כקומה שלישית בתכנית מס' 6776 לקומה האחרונה במידה ותוצע תכנית תמ"א 38 התואמת את תכנית זו. הגבהת המדלפות עד לגובה 1.8 לא תחשב סטייה נכרת. יותר ניוד שטחים בין הקומות וניוד שטחים מעיקרי לשרות תותר תוספת מרפסות זיז עד 14 מ"ר לדירה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף יותרו שטחי אחסנה בשטח של עד 20 מ"ר עבור כל דייר, בתת הקרקע בלבד..
- (2) יותר שינוי בתמהיל הדירות במסגרת הנפחים המאושרים.
- (3) וחלל רעפים בשימוש. חלל/קומת הגג לא יספרו במניין הקומות..
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים למעט מחסנים בתת הקרקע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12