

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/07/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

18/12/2023

תכנית מס' 101-1017193

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספות בניה לבנין קיים רח' יואל 4 ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/02/2024

לאשר את התוכנית

החלטה

29/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 32 בגוש 30083, רחוב יואל 4, שכונת גאולה, ירושלים, הבנין הקיים בפועל הוא בן 2 קומות וחצי מעל קומת מרתף.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 72116, שאישרה תוספות בחזית האחורית, השלמת קומה קיימת ותוספת קומה מלאה + תוספת קומה חלקית.
- בתכנית זו מוצעת השלמת הקומה החלקית המאושרת לקומה מלאה, אישור מגורים בקומת המרתף ותוספת 5 יח"ד חדשות, בסה"כ ביחד עם תכנית קודמת 10 יח"ד חדשות, ומאושר מכפיל חניה בתכנית קודמת.

רקע תכנוני לתכנית

- לא אותר ההיתר המקורי לבנין, וגם לא אותרו היתרים לתוספות בניה, קיימת תב"ע 72116 בה אושרו התוספות דלעיל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	

תוספות בניה לבנין קיים רח' יואל 4 ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1017193

מספר התכנית

0.560 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

קואורדינאטה X 220939

קואורדינאטה Y 632860

1.5.2 תיאור מקום

רח' יואל בין רח' חבקוק לרח' מאה שערים

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	יואל	4	

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	32	

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

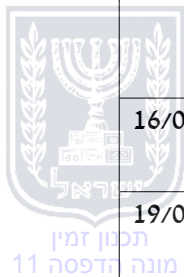
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62.	687	1586		16/07/1959
101-0072116	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 72116.	6804	5574		19/05/2014
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166, הוראות תכנית 5166' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000



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				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	27/09/2023	אוריה שוחט	11: 14 27/09/2023	הנספח מחייב לעניין שימור והריסות בלבד.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/10/2021	אוריה שוחט	20: 36 05/10/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 לנדאו			ירושלים	יואל	4	02-5708264	02-5708264	d5002079@gmail.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
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	02-5819663	02-5819663	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 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 2 קומות, תוספת 5 יח"ד חדשות, תוספת מעלית ומרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת בינוי להשלמת קומה מאושרת חלקית לקומה מלאה ואישור מגורים במרתף.
- קביעת בינוי לחיזוק הבנין לפי תקן 413.
- תוספת 5 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל- 17 יח"ד.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- קביעת מס' הקומות ל- 5 קומות מעל קומת מרתף.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	560	100
סה"כ	560	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	560.19	100
סה"כ	560.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. תותר השלמת קומה עליונה מאושרת חלקית לקומה מלאה ושימוש בגג הרעפים, החללים שייווצרו כתוצאה מחלל הרעפים לא יהוו יח"ד נפרדת, ותירשם הערת אזהרה למניעת פיצול עתידי. 2. יותר עיבוי הקיר לצורך חיזוק עפ"י תקן 413. 3. תותרנה תוספת יח"ד חדשות כולל בקומת המרתף. 4. גג הרעפים יקבע כבעל 4 שיפועים כפי שמאופיין באזור בהתאם למרקם ההיסטורי הקיים, המידלפות יתחילו מאפס.
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.
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. 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. 2. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, תותר תוספת עמודים פנימיים בתוך עובי הקירות הקיימים לחיזוק בתאום עם מהנדס העיר. 3. תנאי להליך רישוי יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב וכו'. 4. בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הגגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשאר שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15%.
ו	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

4.1

מגורים ג'

1. המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

חניה

1. פטור חניה בשל הקרבה לציר הרק"ל.

שמירה על עצים בוגרים

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

ניהול מי נגר

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.

שימור

1. אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (מערבית) של המבנה ההיסטורי למעט מיקום מעלית.
2. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים המסומנים לשימור, למעט השתלת אלמנטי חיזוק בתוך עובי הקיר.
2. לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים המסומנים לשימור. תותר הריסת תוספות שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי ותותר הריסת חלקי מבנה המסומנים להריסה בתכנית, כמפורט בהוראותיה.
3. יש להסיר תוספות מאוחרות לרבות חיפויי אבן וסגירות קלות.
4. חלקי המבנה המסומנים לשימור ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.
5. תותר תוספת עמודים פנימיים בתוך עובי הקירות הקיימים לחיזוק בתאום עם מהנדס העיר, תכנית הנדסית מותאמת תאוושר ע"י מחלקת שימור.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד מהנדס שימור, נספח פרטי שימור, והגנת אלמנטים המסומנים לשימור במהלך העבודות.
7. תנאי לטופס 4, הריסת עבירות בניה של המבקשים, אישור מחלקת שימור, ביצוע כל פעולות השימור.

סטיה ניכרת

1. שלבי הביצוע הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.
2. קוי הבנין המירביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.
3. הוראות השימור הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.
4. ההריסות המסומנות בתכנית וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.
5. מס' הקומות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	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				
94	(2)	(2)	(2)	(2)	1	5 (1)	17	311.4	1744	16	166	203	1359	560	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) + שימוש בחלל גג הרעפים.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11