

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1202514

תוספות בניה ברחוב משעול הקורנית 25, 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 :

12/05/2024

לאשר את התוכנית

20/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/02/2024

לאשר את התוכנית

29/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005294466/310>

## דברי הסבר לתכנית

במהלך מימוש היתר בניה בתיק בניין 2017/0286 התגלו ליקויים רבים בבניין הקיים כולל חוסר במוטות פלדה בקירות חוץ, שגרמו בסופו של דבר להריסת חלק מקירות חוץ, הריסת תקרות ובנייתם מחדש. למעשה ניתן לומר כי הבניין נבנה מחדש. במקומות שהיה צורך בהריסה הינו צריחים לחזק את הקירות חוץ וכתוצאה מכך קירות חוץ יצאו עבים. במהלך הבניה חוזקו גם התקרות. עם הבניה החדשה לקירות החוץ נבנו גם יסודות חדשים בעומק יותר מהיסודות הקיימים, וכל זה נעשה כדי לחזק את הבניין. כתוצאה מכך נוצר חלל מתחת למבנה. מגיש התכנית הינו אב גרוש ל-6 ילדים כאשר שנים מהם ילדים נכים, הנזקקים האופן קבוע לפיזיותרפיה. החלל התת קרקעי משמש לטיפולים עבור שני ילדים אלו, כך שהמטפלים מגיעים למקום ומטפלים בילדים הנכים. השימוש במרתף הינו אך ורק לשימוש הפיזיותרפיה. כצו כן בתיק בניין 85/258.3 יצא היתר לבניית בריכה טיפולית עבור שני הילדים הנכים. מגיש התכנית - בעלים בחלקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספות בניה ברחוב משעול הקורנית 25, ירושלים

ומספר התכנית

101-1202514

מספר התכנית

0.576 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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
	קואורדינאטה X	218290
	קואורדינאטה Y	635485

**1.5.2 תיאור מקום****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	משעול הקורנית	25	

שכונה רמות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30724	לא מוסדר	חלק	73	

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 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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
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
29/03/2016		4655	7235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0323204 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0323204
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 56 12/02/2024	דוד בלצקי	12/02/2024	1	1: 100	רקע	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	13: 01 13/02/2024	ראובן אלסטר	26/02/2023	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**



**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	בן ציון קבקוב			ירושלים	משעול הקורנית	25			memory@0 12.net.il

**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	דוד בלצקי	45834		ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012 .net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	66	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

תוספות בניה לבניין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים המותרים למגורים.
2. קביעת הוראות בניה כמפורט להלן:
  - א. קביעת בינוי לתוספות בניה על פי נספח הבינוי.
  - ב. קביעת בינוי לקירווי הבריכה הטיפולית המאושרת בת.ב. 85/258.3 וכמופיע בנספח הבינוי.
  3. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
  4. הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי הבניה המירביים.
  5. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
  6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  7. קביעת הוראות בגין אלמנטים להריסה.
  8. קביעת הוראות לשמירת עצים ונטיעת עצים חדשים בשטח התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

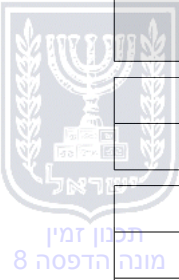
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	576	100
סה"כ	576	100

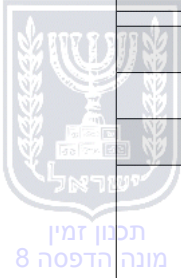
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	575.48	100
סה"כ	575.48	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> קביעת הוראות בניה כמפורט להלן: א. יותר בינוי לתוספות בניה על פי נספח הבינוי. ב. יותר קירוי הבריכה הטיפולית המאושרת בתיק בניין 85/258.3.
ב	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ג	<b>הריסות ופינויים</b> יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
ד	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> כל עבירות הבניה המסומנות להריסה יהרסו כתנאי לתחילת עבודות, של מגיש הבקשה להיתר.
ה	<b>סטיה ניכרת</b> 1. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1, הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3. מספר יח"ד המצויינים בטבלה 5 מחייבים, תוספת יח"ד יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ו	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ז	<b>קווי בנין</b> סימון מהתשריט: <b>קו בנין תחתי/ תת קרקעי</b> א. קווי הבניין המרביים לבניה על קרקעית יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ב. קווי הבניין המרביים לבניה תת קרקעית יהיו כמצוין בתשריט בקו ו-2 נקודות בצבע אדום.



4.1	מגורים ב'
ח	<p><b>עתיקות</b></p> <p>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>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום, מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה/או שינוי במפלס ו/או עבודה כל שהיא אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. בשטח התכנית יינטעו עצים על פי המסומן בנספח הבינוי ובתאום עם מחלקת הגנות.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. מתוך שטח המגרש הכולל יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p> <p>3. בהיעדר שטחים לחילחול בתחום המגרש, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.</p>
יב	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>התשתיות הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפי"ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.</p>
יג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>להלן התנאים 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 בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</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 תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים</p>

מגורים ב'	4.1
הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון המיגון בשטח, בתאום עם הג"א.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									ציד-י- שמאלי שטחי (3)	ציד-י- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	שרות (1)	עיקרי 35.6	עיקרי 143	שרות 23.8
			9.74 (2)	1.73	1	34	104	599.8	35.6 (1)	143	23.8	397.4	576	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(3)	(3)	1	מגורים	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:

יותר קיזוז עובי קיר העולה על 25 ס"מ.

יותר להוסיף מעקה קל בהיקף גג אופקי לצורך הצבת קולטי שמש.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר תוספת שטח טכני בקומת מרתף הנדרש על פי התקנות..

(2)  $9.74 + = 747.65$  גובה שיא גג הרעפים..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8