

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1288109

הגבהת גובה בניין ותוספת בניה לשם הרחבות יח"ד - הישיבה 12.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005350096/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בבניין היסטורי בן 3 קומות בגוש 30081 חלקה 168, רח' הישיבה (שמחה זיסל ברוידא) 12 בשכונת כרם אברהם.

הבניין עבר הליך תמ"א 38/1 ובו חוזק הבניין ונוספו לו הרחבות לדירות קיימות, וכן תוספת 2 קומות חדשות וגג רעפים.

מס' היתר בניה עפ"י תמ"א 38 : 2020/0769.00.

סה"כ יח"ד קיימות ומאושרות: 14 יח"ד.

מוצע תוספת מחסנים בתת הקרקע, חיבור 2 יח"ד בקומה העליונה ליח"ד אחת והגבהת גג הרעפים לצורך העברת יח"ד שבוטלה לחלל הגג.

אין שינוי במס' יח"ד בבניין.

מגיש התכנית הינו בעל זכות בקרקע.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הגבהת גובה בניין ותוספת בניה לשם הרחבות יח"ד - הישיבה 12.		

מספר התכנית	101-1288109
-------------	-------------

שטח התכנית	0.549 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (14), 62 א (א) (15), 62 א (א) (4)

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
קואורדינאטה X 220749
קואורדינאטה Y 633012

ירושלים

1.5.2 תיאור מקום

רח' הישיבה 12

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	הישיבה	12	

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	לא מוסדר	חלק	168	

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

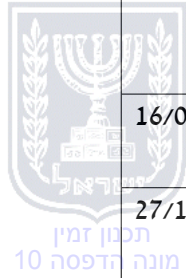
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
<u>מתאר/ 62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר לירושלים 62	687	1587		16/07/1959
<u>10038</u>	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 10038 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 10038 ממשיכות לחול.	7655	3628		27/12/2017



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				יצחק שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	31/03/2024	יצחק שפירא	22: 36 31/03/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/03/2024	שניאור וולמן	22: 48 31/03/2024		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



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
עורך דין	פרטי	יצחק דהן			ירושלים	יפו	33			

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	יצחק שפירא	115343	פרטי	הזורעים	(1)		02-5327389		leapa0@walla.com
	מודד	שניאור וולמן	1596	פרטי	ירושלים	מינץ	28			shneor@merc-hav.co.il
	מתכנן	יצחק פנט	31565		ירושלים	מחניים		02-5327389		panet@017.net.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

הגבהת גובה בניין וחפירת קומת מחסנים. הכל לשם הרחבות יח"ד מאושרת ותוספת מחסנים - רח' הישיבה 12, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 3 למגורים ג'.
 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

1. חפירת קומת מחסנים לשם תוספת מחסנים לכל אחת מיח"ד המאושרות בבניין, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2. איחוד שתי יח"ד מאושרות בהיתר בניה מס' 2020/769 בקומה ד' (יח"ד מס' 13 ויח"ד 14) ליח"ד אחת, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

3. הגבהת גובה הבניין לשם שימוש בחלל גג הרעפים למגורים והעברת יח"ד 14 מקומה ד' (כמאושר בהיתר בניה מס' 2020/769) לקומה בחלל הגג, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

4. תוספת שטח לשימוש טכני לכל דיירי הבניין בקומת חלל הגג, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מס' הקומות מ- 5 מעל קומת מרתף, ל- 6 קומות מעל קומת מרתף.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



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 לשימור	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3	549	100
סה"כ	549	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	543.5	100
סה"כ	543.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: 1. חפירת קומת מחסנים לשם תוספת מחסנים לכל אחת מיח"ד המאושרות בבניין, הכל בהתאם לנספח הבינוי. 2. איחוד שתי יח"ד מאושרות בהיתר בניה מס' 2020/769 בקומה ד' (מפלס +12.40) (יח"ד מס' 13 ויח"ד 14) ליח"ד אחת, הכל בהתאם לנספח הבינוי. 3. הגבהת גובה הבניין לשם שימוש בחלל גג הרעפים למגורים והעברת יח"ד 14 מקומה ד' (מפלס +12.40) (כמאושר בהיתר בניה מס' 2020/769) לקומה בחלל הגג (מפלס +15.40), הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1. 4. תוספת שטח לשימוש טכני לכל דיירי הבניין בקומת חלל הגג (מפלס +15.40), הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. ג. קווי הבנין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שהסעיף 5 להלן. ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 14 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ו. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג: 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. ז. עיצוב אדריכלי: 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה לא תותר באבן נסורה, תותר בנייה בהתאם לדוגמת הקיים. 2. העצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה וייקבע עפ"י היתר בנייה ראשון שינתן.

4.1

מגורים ג'

ב

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א' (ה) (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 א' (ו) (העתקת מתקנים על הגג), 4.1.2 ד' (הריסה), 4.1.2 ה' (עצים לשימור).
5. תנאי לבניית המחסנים יהא קבלת אישור מהנדס לתכנון הנדסי לביצוע עבודה זו.

ג

סטיה ניכרת

גובה הבניין המירבי יהא כמצויין בנספח הבינוי - נספח מס' 1 וכל סטייה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

ד

הריסות ופינויים

חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

ה

שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל.
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

מגורים ג'	4.1
קולטי שמש על הגג (1) בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (2) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	ו



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
מגורים ג'	מגורים	1	549	1209.41	221.54	294.07	1725.02	14	20.21	6	1	(2)	(2)	(2)	85.36	

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:

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) בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.

(2) בהתאם למסומן 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

7.2 מימוש התכנית

ביצוע משוער עד 15 שנה מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10