

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0788422

הקמת בניין מגורים חדש במסגרת פינוי ובינוי ברחוב יוסי בן יועזר



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 :
10/09/2024
לאשר את התוכנית
18/09/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
12/05/2024
לאשר את התוכנית
24/06/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1001028501/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לאפשר הקמת בניין מגורים חדש ברחוב יוסי בן יועזר 65. התכנית מותאמת לתכנית אב גוננים החלה במקום. התכנית מבקשת להוסיף אחוזי בניה ל 320% הקמת בניין בן 8 קומות והוספת יח"ד ל-18 יח"ד. קביעת קוי בניין בהתאם לתכנית אב. וחזית מסחרית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	219500
	קואורדינאטה Y	628800

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רחוב יוסי בן יועזר 65, גוננים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30143	מוסדר	חלק		68, 84, 112

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

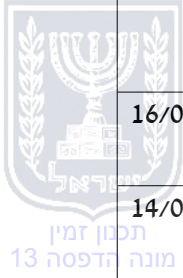
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62	החלפה	<u>62</u>
14/07/1977		1	2345	תכנית זו מחליפה את תכנית 2276	החלפה	<u>2276</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב / 5166</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעם סרי-לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעם סרי-לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 47 05/04/2024	נעם סרי-לוי	05/11/2019			רקע	בינוי
לא		19: 11 16/05/2024	משה אלבוחר	15/05/2024			רקע	תנועה
לא	טבלת שטחים	13: 31 24/07/2023	נעם סרי-לוי	28/11/2019		1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	21: 04 08/12/2019	ראובן אלסטר	08/12/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		17: 03 15/10/2023	נעם סרי-לוי	10/10/2023		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		סמארט-מ. הנדסה ניהול ובניה בע"מ	ירושלים		13	02-5006674		mazulai@ayalagroup.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הצבי 13 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		סמארט-מ. הנדסה ניהול ובניה בע"מ	ירושלים	הצבי	13	02-5006674		mazulai@ayalagroup.co.il

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	נעם סרי-לוי	89012	נעם סרי-לוי אדריכל	ירושלים	הפורצים (1)	21	02-5633660	02-5638880	serilevy@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שרותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן (2)	24	02-6795581	02-6795571	office@albocer-eng.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים (3)	68	02-6522294	02-6522596	

(1) כתובת : הפורצים 21.

(2) כתובת : האומן 24.

(3) כתובת : כנפי נשרים 68.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הקמת בניין מגורים חדש עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לדרך מוצעת, מאזור מגורים 5 למגורים ג'
2. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
3. קביעת מספר קומות מירבי.
4. קביעת שטחי בניה מירביים.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	284.07	27.32
מגורים 5	615.51	59.20
שטח לבנייני ציבור	140.07	13.47
סה"כ	1,039.65	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	284.07	27.32
דרך מוצעת	140.07	13.47
מגורים ג'	615.51	59.20
סה"כ	1,039.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ' בהתאם למדרכה הסמוכה. באם גדר תעלה על גובה זה יש לבצע דירוג ולשלב גינון וצמחייה בדירוג.</p> <p>2. מרפסות</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ה. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	מסחר
	<p>1. שימוש מסחרי בקומת הקרקע יהיה מחייב ובזיקה רציפה לרחוב תוך יצירת חזית מסחרית.</p> <p>2. היקף המסחר בקומת הקרקע יהיה כ-90 מ"ר</p> <p>3. פתרון הבינוי יחייב הפרדה לכניסת הולכי רגל בין שימוש המסחר לשימוש המגורים.</p> <p>4. שימוש המסחר ימוקם בקומת הקרקע הפונה לרחוב יוסי בן יעזר.</p> <p>5. מפלסי החנויות בקומת הקרקע יהיו תואמים למפלסי המדרכה הסמוכה.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>1. קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7 להלן הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. גובה הגדרות במפורט בסעיף 4.1.2 (א) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. מיקום המסחר בקומת הקרקע והחזית המסחרית הינם מחייבים וכל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים

4.2	דרך מאושרת
	דרך למעט מסילת ברזל מעבר תשתיות
4.2.2	הוראות
א	הוראות כלליות השטח הצבוע בחול בתשריט מיועד לדרך מאושרת תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט על שטח זה יחולו הוראות הפקעה



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך למעט מסילת ברזל מעבר תשתיות
4.3.2	הוראות
א	הוראות כלליות השטח הצבוע באדום בתשריט מיועד לדרך מוצעת תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט על שטח זה יחולו הוראות הפקעה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
216	3	3	4	3	8	18	48	1848	421.25	1567.31	616	65	1	מגורים ומסחר	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:

שטח המירבי למגורים לא יעלה על 320% משטח המגרש, ובנוסף לכך שטח המרפסות.
מנין השטחים כוללים 90 מ"ר עבור מסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד
6.2	ניהול מי נגר	יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). בהעדר שטחים לחלחול בתחום המגרש, יופנו מי הנגר לשצ"פ הסמוך לשטח התכנית בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4.
6.3	הפקעות ו/או רישום	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' בהתאם להוראות הדין.
6.4	תנאים בהליך הרישוי	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח, לרבות ממשק עם הדרכים הסובבים את מגרש המגורים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. תנאי בהליך הרישוי להיתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה יהיה תיאום נספח סביבתי לשלב העבודות עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת הנחיותיו בתכניות העבודה. ד. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח המגרש בתקופת חזרה של 1:50 שנים, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע		
	מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא יותר בניה בשלבים
7.2	מימוש התכנית		
		פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש התכנית יהיה חמש מיום פרסומה למתן תוקף. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבניה מכוח התכנית בתוך פרק הזמן של שש שנים מיום מתן תוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך זכויות הבניה מכוח התכנית תבוטלנה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.	