

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1272699

הריסת ובניה מחדש ברחוב אברהם יפהן 8 מאה שערים 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 :

19/01/2025

לאשר את התוכנית  
21/01/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005339888/310>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בבניין על חלקה 24 בגוש 30062 רח' יפהן 8 החרש 9, בשכונת מאה שערים, ירושלים. התביע התקפה הינה תכנית מיתאר 62 וייעוד אזור מגורים בבניין קיימות היום קומה אחת במפלס הכניסה, סהכ יחידת אחת. התביע מציעה הריסת המבנה והקמת מבנה בעל 4 קומות סהכ יחיד



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

הריסת ובניה מחדש ברחוב אברהם יפהן 8 מאה שערים ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1272699

מספר התכנית

0.070 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 221143  
 קואורדינאטה Y 632564

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב יפהן 8, החרש 9 - שכונת מאה שערים, 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	החרש	9	
ירושלים	יפהן אברהם	8	

שכונה מאה שערים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30062	לא מוסדר	חלק	24	

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
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5022</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	<u>62</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			שרה זרביב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרה זרביב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	עותק פיזי אחד נמצא במסמכי התיק	15: 17 08/02/2024	לאה סבן	08/10/2023	63		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח בינוי	10: 03 27/10/2024	תמר חכמון	07/10/2024	1	1: 100	רקע	אדריכלות
לא		00: 39 05/01/2024	ראובן אלסטר	31/12/2023	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	ישראל קרויס			ירושלים	יפהן אברהם	8	052-7129911		tamar9911@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
	עורך ראשי	שרה זרביב		זרביב אדריכלות	בני ברק	הרב לנדא יעקב	11	052-7129911		tamar9911@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	69	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	הנדסאי	תמר חכמון	23852027		ירושלים	הרב חדש מאיר	8	052-7129911		tamar9911@gmail.com
	יועץ	לאה סבן	84126		מבשרת ציון	ישפה	27	052-8605606		leavi2000@gmail.com

## 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

הריסת מבנה קיים ברחוב אברהם יפהן 8 והקמת מבנה חדש בעל 4 קומות ו 4 יחד' דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א' שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים לאזור מגורים ד'.

ב' קביעת בינוי - כמפורט במסמכי התכנית.

ג' שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

ד' מס' יחד' דיור בסה"כ 4 יח"ד.

ה' הגדלת שטחי הבניה.

ו' קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

ז' קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



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 ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

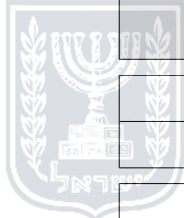
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	70	100
סה"כ	70	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	63.58	100
סה"כ	63.58	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>חניה</b></p> <p>מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן לעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה לתת מענה לפתרון חניה נכונן זמין מונה הדפסה 12</p> <p>באמצעות קרן חניה.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>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.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ה	<p><b>תכנית בינוי / בינוי ופיתוח</b></p> <p>1. יותר הקמת מבנה בן 4 קומות בהתאם למפורט במסמכי התכנית.</p> <p>2. יותר שימוש בחלל הגג למגורים, כהרחבה ליח"ד בקומה 4 ולא כיח"ד נפרדת.</p> <p>3. יותרו חלונות במישור הגג בלבד בחלל גג הרעפים</p> <p>4. המבנה ייבנה בהתאם לאופי השכונה והרחוב ובתאום מול מחלקת השימור.</p>
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין</p> <p>ב. תאום תשתיות.</p> <p>ג. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת עבירות הבנייה שאינם מוצעות להכשרה בתכנית זו.</p> <p>ד. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע</p> <p>ה. תנאי בהליך הרישוי יהיה חיוב נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
12	(2)	(2)	(2)	(2)	מעל הכניסה הקובעת 4 (1)	4			45	0	130	85	63	9	1	מגורים ד'	מגורים ד'	

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) (2) יותר בנוסף שימוש בחלל גג הרעפים למגורים ללא הגבהתו.

(2) בהתאם למסומן בתשריט. יותר הקמת מרפסות מעל תחום הדרך בעומק של עד 1.5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה.	הבנייה תיבנה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

כ-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12