

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0852152

תוספות בניה לבנין קיים רח' שלום שרעבי 24 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



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 21 בגוש 30068, רח' שלום שרעבי 24, בשכונת זכרון משה בירושלים, הבנין הוא בן 4 קומות וגג רעפים.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 11698, ייעוד החלקה היא אזור מגורים מיוחד עם 7 יח"ד ו-606.30 מ"ר בשטח מירבי.
- בתכנית זו מוצעות להכשרה הפיכת קומה ד' מקומה מובלעת בגג הרעפים לקומה רגילה ושימוש בחלל גג הרעפים עפ"י הקיים בשטח.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הקומה הרביעית נבנתה קומה מלאה במקום מובלעת בגג הרעפים, עם מדרגות חיצוניות לקומה זו שלא עפ"י היתר הבניה, כמו"כ, נבנתה קומה זו כיח"ד נפרדת ולא כתוספת לקומה התחתונה, כמו"כ, נבנה גג רעפים מוגבה עם שימוש בחלל לתוספת לקומה העליונה.
- בתכנית זו מוצע איחוד 2 יח"ד בקומה ב' ליח"ד אחת, כמו"כ, מוצע איחוד 2 יח"ד בקומת קרקע ליח"ד אחת, ובמקומם מוצע להכשרה 2 יח"ד חדשות בקומה ג' עם תוספת בחלל גג הרעפים בהתאם לקיים בשטח.
- מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות בניה לבנין קיים רח' שלום שרעבי 24 ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0852152

מספר התכנית

0.158 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

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220465 קואורדינאטה X

632895 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בפינת הרחובות שלום שרעבי ורלב"ח

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	שרעבי שלום	24	

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30068	לא מוסדר	חלק	21	

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 11



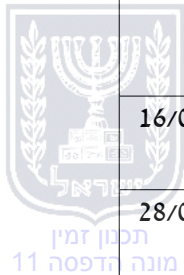
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון 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	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959
2874	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 2874	2948	2574	28/07/1983
2874 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 2874 ב'	4314	3751	22/06/1995
11698	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' 11698	1653	1653	23/01/2008
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 33 15/12/2021	אוריה שוחט	15/12/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		19: 54 21/12/2021	אוריה שוחט	21/12/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	עותק פיזי אחד מצוי בתיק התכנית ואינו מופיע כחלק ממסמכי התכנית	22: 24 19/11/2020	אנה לדיז'נסקי	19/11/2020	60	1: 1	רקע	תיעוד ושימור

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	בנימין רוזשטרוד			בני ברק	עזרא	11	02-6183323		ed7658880@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	072-2833858	072-2833859	c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכלית שימור	אדריכל	אנה לדיז'נסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5	054-4880911	054-4880911	anaarch.ia@gmail.com

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

- הכשרת קומה ד' לקומה רגילה ותוספת בחלל גג הרעפים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- קביעת בינוי לשימוש בחלל גג הרעפים כתוספת לדירות שמתחתיה.
- קביעת בניית 2 יח"ד חדשות ובמקומם איחוד יח"ד קיימות, ללא תוספת יח"ד חדשות בשטח החלקה.
- קביעת מס' הקומות ל- 4 קומות מלאות עם שימוש בחלל גג רעפים מוגבה.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	158	100
סה"כ	158	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	159.37	100
סה"כ	159.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>1. יותר השימוש בקומה ג' (מפלס +8.90) למגורים וכן יותר הגבהת גג הרעפים עם שימוש למגורים לצורך הרחבת יח"ד שמתחתיה, בהתאם למסמכי התכנית.</p> <p>2. יותרו 2 יח"ד חדשות ובמקומם איחוד יח"ד קיימות, ללא תוספת יח"ד בשטח התכנית.</p> <p>3. העומק המקסימלי של המרפסות יהיה עד 1.50 מ'.</p>	
עיצוב אדריכלי	ב
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	
קווי בנין	ג
<p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות ומדרגות ומעלית.</p>	
קולטי שמש על הגג	ד
<p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	ה
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>7. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה של מבקש הבקשה להיתר ותנאי לתחילת עבודות יהיה אישור מחלקת הפיקוח בדבר ביצוע ההריסות של מבקש הבקשה להיתר.</p> <p>8. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המבנה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה להסיר את השילוט מחזיתות הבנין של מבקש הבקשה להיתר מונה הדפסה 11</p> <p>בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
חניה	ו
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>	

מגורים ד'	4.1
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות במסמכי התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. ההריסות של מבקש הבקשה להיתר המסומנות במסמכי התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p>	ז
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	ח
<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התש"יח 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>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	י



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 4	15.45 (1)	7	448	708	0	0	58	650	158	1	מגורים	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) רום גג רעפים.

(2) + קומה מוגבהת בחלל גג הרעפים.

(3) 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	הבנייה	תבוצע 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