

מס' 101127

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
15.08.2010
נתקבל

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס': 11045

שם התכנית: תוספות בניה ותוספת קומה להרחבת דירה
ויח"ד חדשה ברח' חפץ חיים 24 ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 11045
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 11045 ביום 15.08.2010
מינהל תכנון יו"ר הועדה

הבנין – למגורים נמצא בשכונת זכרון משה ברח' חפץ חיים 24 כאשר בחזיתו האחורית הינה חזית ברח' פרי חדש.

בעבר אושרה ת.ב.ע. לתוספות בניה (2 קומות + חלל גג) בת.ב.ע. שמס' 2874 + ב'.

כיום מבקשים תוספת קומה (השלמה) במקום חלל גג מאושר.
הבעלים על הבנין הינם מגישי התכנית ואין בעלים נוספים.

ישנה עבירת בניה בקומה ג' שכבר בנויה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו מהווה חלק ממסמכיה הסטטוריים

מחוז ירושלים

תכנית מס' 11045

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תוספות בניה ותוספת קומה להרחבת דירה ויח"ד חדשה ברח' חפץ חיים 24 ירושלים.

1.2 שטח התכנית: 181 מ"ר

1.3 מהדורות - שלב

• מתן תוקף

מספר מהדורה 6

תאריך עדכון 28.07.10

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית • תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית • ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כללים מרחב תכנון מקומי: ירושלים

קוארדינטה X מזרח - מערב: 632718

קוארדינטה Y צפון - דרום: 220517

1.5.2 תאור מקום: ירושלים, שכונת זכרון משה בין הרחובות חפץ חיים ופרי חדיש.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית: ירושלים בתכנית:

התייחסות לתחום

הרשות • חלק מתחום הרשות.

1.5.4 כתובת שבה חלה

התכנית

ישוב: ירושלים

שכונה: זכרון משה

רחוב: חפץ חיים

מס' בית: 24

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מס' גוש	סוג גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30066	שומה	חלק מהגוש	85	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/ תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/ תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מס' תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16.7.59 י' תמוז התשי"ט
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה, הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו ובהתאם לסעיף 4.1.2 ד'.	י.פ. 5264	15.1.04 כ"א טבת תשס"ד
2874	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2874 ממשיכות לחול.	י.פ. 2948	28.7.83 י"ח אב תשמ"ג
2874 ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2874 ב' ממשיכות לחול.	י.פ. 4314 עמוד 3751	22.6.1995 כ"ד סיון תשנ"ה

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תיאור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גליונות	מס' עמודים	קניימ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יעחק רוזנבלו	19.8.07	1	/	1: 100	מנחה כשתלק מחתונים מחייבים	נספח בניי
	ועדה מחוזית	יעחק רוזנבלו	19.8.07	---	14	לא רלוונטי	מחייב	חוראות התכנית
	ועדה מחוזית	יעחק רוזנבלו	19.8.07	1	/	1: 250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה החוראות על התשריטים. נספח הבניי מחייב לענין קווי הבניי, מס' יחיד, גובה הבניה, חומרי הבניה וחוראות שימור.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	מס' רשיון	מס' זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע /תואר	מגיש התכנית
		5385673	רח' הפז 24 חיילים ירושלים			2712	יעקב מלאכי		

1.8.2 יום פועל - לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	מס' רשיון	מס' זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע /תואר	בעלים
		5385673	רח' הפז 24 חיילים ירושלים			2712	יעקב מלאכי		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' רשיון	מס' זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע /תואר
		9933021	רח' הגפן 41 אפרת			1393787	יצחק רוזנבלו
	5818637	0573158270	רח' פיטל 5 ירושלים		180560-5	יהודה שורצמן	מתכנן
	5816642	0505566946	רח' מקור ישראל 10 ירושלים	322		יעקב סומך	מודד
Moshe big hazan@walla .co.il							

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה ועליית גג לשם הוספת יח"ד אחת חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבת יח"ד.
- קביעת בינוי לתוספת יח"ד חדשה.
- קביעת בינוי לתוספת קומה (השלמה) במקום חלל גג מאושר.

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי בניה בשטח התכנית וקביעתם ל – 439 מ"ר מתוכם 345 מ"ר

שטח עיקרי מעל הקרקע ו- 94 מ"ר שירות מתחת לקרקע.

2.2.5 הגדלת מס' קומות מ – 2 קומות מאושרות ועליית גג ל – 3 קומות מעל קומת מרתף.

2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				0.181	שטח התכנית - דונם
		3	1	2	מגורים - מספר יח"ד
קיים בפועל 222		345	57	* 288	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

* מכח ת.ב.ע. מאושר 2874 + ב'

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
חזית לשימור			
1		1	מגורים ג'

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד: מגורים ג'

4.1.1 שימושים: מגורים

4.1.2 הוראות:

א. הוראות בניוי:

- תותרנה תוספת בניה בקומה ב' (מפלס 4.00 +), לשם הרחבת יח"ד.
- תותר הפיכת חלל גג מאושר לקומה שלמה בקומה ג' (מפלס 7.00 +) עבור יח"ד חדשה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ב. שימור:

1. חזית הבנין המסומנת בתשריט בקו אדום היא חזית לשימור ולא תורשה הריסתה בכל מקרה.
2. ניקוי החזיתות מפסולת והדבקות, הסדרת מערכות הכבלים התלויות על גבי החזיתות, ניקוי החזיתות, שיקום פתחים, צביעת סורגי מעקות מקוריים, ניקוי החצר מפסולת, מיקום מושכל של ציון מס' הבית כתנאי למתן היתר בניה.
3. חזית דרומית: יושלמו שורות אבנים מעל קשת הכניסה. יושלם ציפוי אבן חסר בגדר. יהרס קיר הבלוקים המאולתר בגדר ויושלם מעקה מתכת שקוף לאורך מלא. יוסתר הזיז הבולט המכוער ע"י הריסת כל התוספת הקלה ויגובש רצף עיצובי מתאים. יעוצבו חלונות מלבניים אנכיים או מרפסת מזוגגת. מעקה גג לא אטום אלא מסורג מתכת. יתוקנו הפתחים המלבניים אופקיים, ויעוצבו כמלבנים אנכיים.
4. חזית מערבית: הסתרת הבטון החשוף והגמלון בציפוי אבן מתאים, חלונות מלבניים אנכיים. כרכוב אבן לציון קו הפרדה.
5. חזית מזרחית: יהרס בית השימוש הישן בחצר. יהרס מחסן מאולתר בקומה א'.
6. חזית צפונית: שינוי כל הפתחים העליונים למלבניים אנכיים.

ג. הריסות ופינויים:

המבנה, והגדר המסומנים בנספח הבינוי ובתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מבקש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה.

ד. חניה:

החניה תהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

ה. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד.

ו. עיצוב אדריכלי:

- הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
- יחולו הוראות תכנית 2874.

ז. קולטי שמש על הגג:

- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- תיאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו באופן שהפתחים ופרטי החזית יותאמו לפרטי החזית המקורית הקיימת.
- תנאי למתן היתר בניה ציפוי חלקי הבנין באבן, לרבות החדר המוצע במפלס 4.00 + והסדרת מצב הגג שעלחדר זה באופן שישימש מרפסת לקומה שמעל והנמכת הגדר.
- תנאי להיתר בניה הריסת המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב.
- ראה סעיף 4.1.2 ב' סעיף קטן 2, לענין ניקוי החזיתות.
- 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 ופיתות, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, צוברי גז, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ביצוע עבודות השימור המתוארות בסעיף 4.1.2 ב' (שימור) כתנאי למתן היתר בניה.

- 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.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה האחרונה בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדו'.

ט. סטיה ניכרת:

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס 1 הינו מחייב וכל סטיה ממו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- קוי הבנין המפורטים בנספח מס' 1 ובתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.

5. טבלת זכויות והולאות בנייה - מעב מועצ

קווי בנין	מס' קומות		גובה מבנה (מטר) *	מס' יחיד	אחוזי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטח בנייה	שטחי בנייה		גודל מגרש	מס' תא שטח	יעד				
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							
אחורי	צדדי	צדדי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת										
				1	*	3	+10.60	243%	439	94	---	345	181	1	מגורים ג'
כמוסמן בתשריט							811.9								

* גובה שיא חגג, שאר הגבהים בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 והינם מחייבים .

חערה לטבלה : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו (ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992 .

6. הוראות נוספות – לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית



* זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	שם : הגב' רות יוסף תפקיד : הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים	ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		2712	יעקב מלאכי	מגיש התכנית
		2712	יעקב מלאכי	בעלי ענין בקרקע
1.8.10	יצחק רוזנבלו אדריכל רח' האפרוח 41 רשיון מס' - 23156	1393787	יצחק רוזנבלו	עורך התכנית

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטורים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה	לא רלוונטי	לא רלוונטי
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה	לא רלוונטי	לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה	לא רלוונטי	לא רלוונטי

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר לא טעונה אישור השר		אישור התכנית / דחיית התכנית

9.1.4 ערך על התכנית