

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 11899

תוספת 2 יח"ד ברח' יהודית 8, שכונת זכרון משה.

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים                  אישור תכנית מס' 11899                  הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית                  בישיבה מס' 101 ביום 19.10.2006                  מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

משרד הפנים  
 לשכת התכנון מחוז י-ם  
 19.10.2006  
 פהק 2 ל

## דברי הסבר לתכנית

הבנין שברח' יהודית 8, נשוא התב"ע המוצעת 11899, הינו בנין מגורים בן 2 קומות וגג רעפים שנבנה בשנות העשרים בבנין 4 יח"ד קיימות. בתכנית זו מוצעת תוספת של קומת מגורים לשם יצירת 2 יח"ד חדשות, ניצול חלל גג רעפים ויצירת גג רעפים חדש. הבנין הנדון הינו לשימור לכן העיקרון התכנוני המנחה הוא בשמירה מקסימלית על מראה החזיתות הקיימות ע"י שימוש בחומר הקיים ושמירת מראה וקצב הפתחים.

כמו"כ הקפדה על שחזור פרטי האבן כפי שהם קיימים בבנין היום. החזית האחורית של הבנין בנויה היום מפרופילי ברזל ישנים וחלודים בעלי אופי מסוים. המטרה בחזית זו ליצור חדר מדרגות לקומות העליונות תוך שמירה על חדירת אור ואויר לדירות המוצעות. החזית המוצעת הינה בעלת אופי דומה לקיים וכל החזית תהיה בנויה מפרופילי אלומיניום דמוי בלגי עם זכוכית או "פוליקרבונט" וזאת ע"מ לשמור ככל האפשר על עיקרון של חזית שקופה. בתוספת המוצעת, מוצע שיפור הבנין הקיים ע"י הריסת כל התוספות הלא חוקיות וניקוי החזית הקיימת.

\*מבחינת החנייה, ניתן פטור לחנייה מכיוון שמדובר באזור עם תקן חנייה מופחת עפ"י תכנית 5166 ב' וכן מדובר בבנין לשימור.

\*מצ"ב לתכנית תיק תיעוד.

\*מגיש התכנית הינו בא כוח של בעלי הקרקע (אחיו) ומצ"ב אישור ייפוי כוח וצו ירושה ונסח טאבו

\*לא נמצאו היתרים לבנין הנדון שנבנה טרם תכנית המתאר לירושלים-62.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

יפורסם  
ברשומות

1.1 שם התוכנית	תוספת 2 יח"ד ברח' יהודית 8, שכונת זכרון משה.
מספר התוכנית	11899
1.2 שטח התוכנית	233.20 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב

- מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

10.10.10 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית
-------------------	-------------

יפורסם  
ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית

- ללא איחוד וחלוקה.

- כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

- ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התכנית**

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>
220/085	קואורדינטה X	
632/995	קואורדינטה Y	
רח' יהודית 8, בין רחוב שפת אמת לרח' יהודית, שניצב לרח' דוד ילין שכי זכרון משה		<b>1.5.2 תאור מקום</b>
ירושלים	רשות מקומית	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</b>
חלק מתחום הרשות		התייחסות לתחום הרשות
ירושלים	ישוב	<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</b>
זכרון משה	שכונה	
יהודית	רחוב	
8	מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	59	• חלק מהגוש	• לא מוסדר	30071

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש	מספר תכנית
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

ל"ר

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 מתאר	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

### 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אילן אפרת	10.10.10	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אילן אפרת	10.10.10	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אילן אפרת	7/2/10	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב חלקית	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)

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 המגבילות יותר.

\* מחייב בנושא: קווי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות, וגובה בניין.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
30071/59				036774118	רח' זוננפלד 22 רמת אלחנן, בי"ב	לי"ר	לי"ר	7965214	מנחם צבי ברלין (ע"י יפוי כוח)	לי"ר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**בעלי עניין בקרקע** **1.8.3**

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
				נפטרה	לי"ר	לי"ר	79649	חיה פועה ברלין	לי"ר	בעלים
		025380519		עלי הכהן 3 י"ם	לי"ר	לי"ר	796532	רפאל דב ברלין	לי"ר	חוכר
		025380519		חשמונאים 13 י"ם	לי"ר	לי"ר	50050541	אברהם יהושוע ברלין	לי"ר	חוכר
		036774118		ברנדשטרט 5 בי"ב	לי"ר	לי"ר	796508	זלמן אריה ברלין	לי"ר	חוכר

**עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'** **1.8.4**

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	
Shmoeli2@bezeqint.net	6718199	0503801989	02-6734030	יהודה 14 ירושלים	לי"ר	08176	505941	אילן אפרת	אדריכל	• אדריכל
	025816642		025816642	ת.ד. 1395 י"ם	לי"ר	322	003736196	יעקב סומך	מודד	• מודד



<b>1.9 הגדרות בתכנית</b>
--------------------------

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
ל"ר	ל"ר

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**

תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד וניצול חלל גג רעפים בבנין מגורים קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה וגג רעפים לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
- 2.2.3 הגדלת מס' קומות, מ-2 קומות ל-3 קומות וגג רעפים.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-487.6 מ"ר מתוכם 464.6 מ"ר שטחים עיקריים ו-23 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.7 קביעת הנחיות לשימור המבנה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.2332

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הבנין בנוי לפני תוקף תכנית מתאר 62 ראה תיק תיעוד	464.6		+170	294.6	מ"ר	מגורים ג
	6		+2	4	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר	100	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 הוראות טבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות בניו ועיצוב

- א. תותר תוספת קומה וגג רעפים לשם יצירת 2 יח"ד חדשות על בנין קיים.  
 ב. תותר סגירת נישה בחזית אחורית לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין, הכל בהתאם למסומן בנספח בינוי מס' 1 בקו אדום.  
 ג. תישמר גישה חופשית למתקנים טכניים על הגג לכלל דיירי הבנין.
- הוראות בינוי א.
- הבנין המסומן במעוין אדום בתשריט, הינו בנין לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:
- א. לא תותר הריסת בנין לשימור.  
 ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי הבנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגי החלונות והמעקות, והמדרגות החיצוניות הקיימות בחזית האחורית, יש להקפיד על עיצוב אחיד של הגג כולל מזחלות וצמגיים.  
 ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל שימור.  
 ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין ויוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת-קרקעית.
- הוראות שימור ב.
- א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.  
 ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- עצוב אדריכלי ג.
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.  
 2. תנאי למתן היתר בניה, מינוי אדריכל שימור לליווי הבניה בפועל וכאמור בסעיף 4.1.2 ב' לעיל.  
 3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: חתכים חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר מוסתרות, מתקני אשפה וכו'.  
 4. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו 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 ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- תנאים למתן היתר בניה ד.
- המבנים והסגירות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.
- מבנה להריסה ה.
- ניתן פטור לחנייה בתחום המגרש בעבור תוספת 2 יח"ד חדשות מאחר והאזור הינו אזור בעל תקן חניה מופחת עפ"י תכנית 5166 ב'.
- חנייה ו.
- מספר יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- גובה הבניה המירבי המצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- שימור החזיתות המקוריות וגודל הפתחים המקוריים ומיקומם בתכנית זו הינה מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
- סטייה ניכרת ז.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אזורי שמאלי ציד-ימני	צד-ימני קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם נטו	מספר יח"ד מספר יח"ד	מבטח תא	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	שטחי בניה						מתחת לקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי עיקרי		
במסומן בתשריט		0	3	מ' 11.58 וכמפורט בנספח 1.	26	6	61	209	487.6	-	23	464.6	233.20	100	מגורים ג'	

הערה: שטחי בניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
(חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

• גובה רום גג הרעפים + 14.08 מ'

**6. הוראות נוספות**

<p>6.1 החדרת מי נגר יותר 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>	
<p>6.2 חיזוק מבנים תמ"א 38 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p>	
<b>6.3 היטל השבחה</b>	

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.4 פסולת בניה**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16/ג לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970

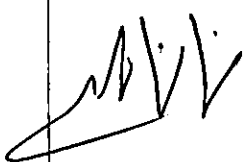
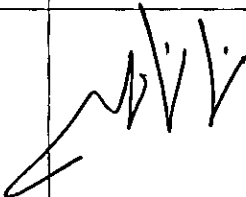
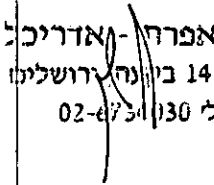
**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע\***

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	1.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ל"ר	058395773	מנחם צבי ברלין	מגיש התכנית ע"י יפוי כח
	נפטרה	ל"ר	79649	חיה פועה ברלין	בעלי עניין בקרקע
		ל"ר	796532	רפאל דב ברלין	
		ל"ר	50050541	אברהם יהושוע ברלין	
		ל"ר	79649	זלמן אריה ברלין	
		ל"ר	058395773	מנחם צבי ברלין	בעל עניין בקרקע ע"י יפוי כח
10.10.10		אילן אפרח - אדריכל יהודה 14 בנין נוה ירושלים כל 030 0731 02	ל"ר 505941	אפרת אילן	עורך התכנית