

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית  
**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

13.03.2011

**נתקבל**

תיק מס'

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 12143

שם תוכנית: תוספות בניה לבנין מגורים ברח' רצאבי משה 5 בשכונת בית ישראל, ירושלים.

מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית	ועדה מקומית

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 12143 הועדה המחוזית התליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2016 ביום 01/03/11 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית

חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד*	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד*
---	---

**דברי הסבר לתוכנית****1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה.**

במגרש הנידון היה קיים בנין ישן – טיפוזי לבית ישראל בן קומה אחת שהיה במצב קונסטרוקטיבי גרוע ביותר. הבעלים (המגרש בבעלות פרטית) בנו 3 קומות ו-2 דירות. עתה מבקשים להוסיף עוד קומה ויחיד נוספת כך שהבנין יעמוד על 4 קומות ו-3 יחיד דוגמת הקיים לרוב בשכונה. יצויין כי בשכנות אושרו בנינים גבוהים מהמבוקש בזאת.

**2. רקע תכנוני לתכנית**

היתר הבניה האחרון מספרו 55900 (תיק רישוי 05/76)

**3. מעמדו של מגיש התוכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע**

מגיש התוכנית הוא בעלים של המגרש והמבנה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספות בניה לבנין מגורים ברח' רצאבי משה 5  
בשכונת בית ישראל, ירושלים.

שם התוכנית

<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>
-------------------------------------

12143

מספר התוכנית

0.108 ד'

<b>1.2 שטח התוכנית</b>
------------------------

מתן תוקף

שלב

<b>1.3 מהדורות</b>
--------------------

מספר מהדורה בשלב

12-01-2011

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
--------------------------

סוג איחוד

- ללא איחוד וחלוקה.

וחלוקה

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221141

קואורדינטה Y 632809

**1.5.2 תיאור מקום**  
 בין הרחובות:  
 מזרח-ליב דין  
 מערב-חבשוש

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים

שכונה בית ישראל  
 רחוב ראצבי משה  
 מספר בית 5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק מהגוש	75	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"ר	

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	לביטול	תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
במס' 4383	שנוי	תכנית זו משנה רק את תכנית מס' 4383 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4383 ממשיכות לחול.	י.פ. 4257	שנה לועזית 30.10.1994
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה לועזית 21.01.2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן תשנ"ו שנה לועזית 22/3/1996

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל דן ברלב	12-01-2011	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל דן ברלב	12-01-2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל דן ברלב	12-01-2011	1	ל"ר	1:100	מנחה*	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 ה תשריטים.

\* נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבני, מס' קומות מירבני, שטחי בנייה מירבניים, קווי בניין מירבניים ומס' יח"ד.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקיה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054599762	02-5817538	רח' ראצבי משה 5, ירושלים				5342801-7 דרכון DP154971	גרוסמן עידן וגרוסמן מור יוסף ליליאן	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-629777	כבר ספרא 1		עיריית ירושלים				
		054599762	02-5817538	רח' ראצבי משה 5, ירושלים			5342801-7 דרכון DP154971		גרוסמן עידן וגרוסמן מור יוסף ליליאן	

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
dnbarlev@netvision.net.il	5002252	0527634224	5002299	אהלי יוסף 20 י-ם	לי"ר	10476	0767105-0	דן ברלב	אדריכל M.ARCH.
dalia9@bezeqint.net	6232325	0522687190	6245094	טבריה 9 י-ם	לי"ר	403	490177	ציון שרון	מודד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר	

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת קומה ותוספת יח"ד חדשה, והרחבת דירות קיימות-תוספות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה לחלל גג רעפים לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- 2.2.3 קביעת בינוי להסבת שטח שרות בקומת המרתף לשטח עיקרי לשם יצירת יח"ד חדשה.
- 2.2.4 קביעת מס' הקומות המירבי ל- 4 קומות 3 מעל הכניסה הקובעת וחלל גג הרעפים, ו-קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-348.50 מ"ר (מתוכם 304.43 מ"ר שטחים עיקריים ו-44.07 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.6 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.7 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 יחידות דיור ל-3 יחידות דיור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בנוגע להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.108 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
היתר מס' 05/76	304.43		+ 144.43	160	מ"ר	מגורים
	3		+ 1	2	מס' יח"ד	



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	הריסה
דרך	100	

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**

שם ייעוד: מגורים ג'	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים ג'	א.
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א.
קולטי שמש על הגג	ב.
עיצוב אדריכלי	ג.
חניה	ד.

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 0.00 +), ובקומה א' (מפלס 2.89 +) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- תותר תוספת קומה (במפלס 5.78 +) ושימוש בחלל גג רעפים במפלס 8.67 + לשם הגדלת יח"ד קיימת.
- תותר הפיכת מחסנים במפלס 2.89 - ליח"ד חדשה והגדלתה. בהתאם לנספח בינוי.

ב. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים, ומס' יח"ד.

ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ד. קוי הבניה המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום וקו בניה לבניה על הגג יהיה כמצוין קו נקודותיים בצבע אדום.

ה. לא תותרנה בניות מרפסות קדמות בתחום הדרך.

א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

אזור תקן חניה מןפחת ע"פ תכנית 5166 ב' לכך ניתן פטור לחניה בתחום המגרש לתוספת יח"ד חדשה.

ה.	<p><b>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</b></p>	<p>1. הגשת תכנית העמדת הבנין בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון ויכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :  מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, בתכנית בחתכים ובחזיתות). במידה ויהיה שינוי במיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית יצויין המקום המוצע למתקנים אלו.  ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>2. 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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח 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 על ידי הרשות המקומית.  ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>3) הבניה תעשה בהתאמה לאופי הבניה בשכונה ובהתאם לנספחי הבינוי.</p> <p>4) אשור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p> <p>5) הריסת הגדר הפולשת לחלקות 10 ו-11.</p>
ו.	<p><b>סטיה ניכרת:</b></p>	<p>כל אחד מהנושאים המפורטים לקמן מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 :</p> <p>א. גובה הבנין המירבי- כמצוין בנספח מס' 1.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי - כמצוין בנספח מס' 1.</p> <p>ג. מס' יחידות הדיור המירבי- כמצוין בנספח מס' 1.</p> <p>ד. כל צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין המסומן בתשריט.</p> <p>ה. המרפסות בתחום התכנית, יכללו מעקות העשויים מתכת, ללא ציפוי שורות אבן.</p>
ז.	<p><b>הריסה:</b></p>	<p>הריסת גדר המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד ויהרס בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		שטח בנייה במ"ר/ אחוזים		גודל תאי שטח במ"ר	מס' תא שטח	יערך
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לבנייה							מתחת לבנייה	מעל לבנייה	מקבועת	מקבועת			
כמסומן בתשריט			1	3	+8.67 **	29	3	86.5%	338%	348.50	14.69	70.91	29.38	233.52	103	1	מגורים ג'

הערות לטבלה:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\*\* גובה רום גג הרעפים +11.82.

**6. הוראות נוספות****6.1 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.2 הוראות בנושא השמל**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית

**6.3 היטל השבחה**

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 רשות העתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.5 חיזוק מבנים – תמ"א 38**

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.



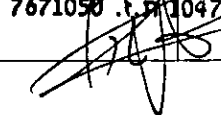
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן למימוש התכנית 6 שנה מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10 אפריל 2011			5342801-7 דרכון- DP154971	עידן גרוסמן גרוסמן - מור יוסף ליליאן	מגיש התוכנית
				לי"ר	יזם במועל (אם רלבנטי)
				עירית ירושלים	בעלי עניין בקרקע
10 אפריל 2011			5342801-7 דרכון- DP154971	עידן גרוסמן גרוסמן - מור יוסף ליליאן	
3 אפריל 2011		דן ברלב-אדריכל אהלי יוסף 20 י-ם טל 02-5002299, פקס 02-5002257 מ.ר. 10476, ת.ז. 7671050	00767105-0	אדריכל דן ברלב	עורך התכנית