

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0053595

תוספת 2 קומות ו-4 יח"ד ברח' חפץ חיים 51, זכרון משה.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הותמט הועדה הטקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הותמט הועדה הטקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>18.6.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>12.10.12</u> תאריך <u>גלית זילבר</u> יו"ר הוועדה המחוזית חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חתימת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה:-

-התוכנית מציעה לבניין ברח' חפץ חיים 51 בגוש:- 30070 חלקה:- 96, ייעוד החלקה:- מגורים מיוחד בתב"ע:-
2874 + 2874א' + 2874ב'.

שינוי יעוד למגורים ג', ותוספות בניה כדלהלן:-
קיים:- 2 קומות ועליית גג, ו-4 יח"ד.

מוצע:- הגבהת קומת עליית גג קיימת לגובה קומה רגילה וכן תוספת קומה ועליית גג לשם תוספת 4 יח"ד.
סה"כ: 4 קומות ועליית גג מכיוון רח' חפץ חיים, ו-3 קומות ועליית גג מכיוון רח' אלגזי. ו-8 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית:-

לבניין היתר בניה שמספרו:- 07/72

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:-

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות:-

מגישי התוכנית הם בעלי דירה בבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 תוספת 2 קומות ו-4 יח"ד ברח' חפץ חיים 51, זכרון משה.

מספר התכנית 101-0053595

1.2 שטח התכנית
 0.2010 דונם

1.3 מהדורות שלב
 מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 23/10/2012

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220410

קואורדינאטה Y 632710

שכונה זכרון משה

1.5.2 תיאור מקום הבניין ממוקם בשכונת זכרון משה בין רחובות חפץ חיים ואלגזי.

הבניין נקרא כס ח"ח 51, וגם אלגזי 22.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

ירושלים - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלגזי	22	
ירושלים	חפץ חיים	51	-

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30070	לא מוסדר	חלק	96	

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

ירושלים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

שנה עברית	תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
תשמג	28/07/1983	2574	2948	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2874	ביטול	2874
תשמח	13/04/1988	1968	3552	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2874/ א	ביטול	2874 /א
תשנה	22/06/1995	3751	4314	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2874/ ב	ביטול	2874 /ב
תשנו	22/03/1996	2390	4393	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022
תשע	21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 /ב

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורית שוחט (קליגלר)					כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אורית שוחט (קליגלר)			תשריט מצב מוצע		לא
הוראות בניון	מחייב חלקית	1:100	1	20/05/2012	קליגלר אורית			נספח הבינוי מחייב לעניין: גובה הבניין וקווי הבניין. ומס' יח"ד.	08/07/2012 06:07:27	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	04/09/2011	קליגלר אורית					לא

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	תת סוג	שם משפחה	שם פרטי	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס
	מגיש	קויפמן	יואל			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000

1.8.2 יזם במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	תפקיד	שם משפחה	שם פרטי	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס
	בעלים	גוטליב	יצחק			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000
	בעלים	גוטליב	מלכה			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000
	בעלים	גרינברג	אשר			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000
	בעלים	לבקוביץ	הניה			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000
	בעלים	לבקוביץ	משה בצלאל			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000
	בעלים	קוביטשק	דבורה צירל			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000
	בעלים	קוביטשק	שלמה			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000
	בעלים	קויפמן	יואל			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000
	בעלים	קויפמן	נחמה			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000
	בעלים	קליין	חנה			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000
	בעלים	קליין	נחום			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000
	בעלים	קצינלבויוג	אברהם משה			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000
	בעלים	קצינלבויוג	רבקה צביה			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000
	בעלים	שישא	משה שלמה			ירושלים	חפץ חיים	51	02-0000000	02-0000000

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לבעלים בשם שישא משה שלמה דרכון אוסטרי שמספרו: H.O. 4534328

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0053595 - שם התכנית: תוספת 2 קומות ו-4 יח"ד ברח' תפץ חיים 51, זכרון משה.

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם פרטי	שם משפחה	תפקיד	מקצוע/ תואר
aklaim@kavn aki.net	02-5003469	02-5003469	10	זכרון יעקב	ירושלים		0010729	אורית	שוחט (קליג'ר)	עורך ראשי	
	02-0000000	02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים		502	ראובן	אלסטר	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות לבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'
 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
תוספת 2 קמות ושימוש בחלל גג רעפים.
 3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 4. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 727 מ"ר (מהם: -- 577 מ"ר שטחים עיקריים ו-150 מ"ר שטחי שירות)
 5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 7. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
 8. קביעת מס' יח"ד ל-8 יח"ד.
- קביעת מס' הקומות ל-4 קומות וחלל גג רעפים מוגבה לשימוש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.2010

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+8		+4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטחים מאושרים עפ"י היתר בניה מס' 07/72	+577		+232	345	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	201.2	100
סה"כ	201.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	201.2	100
סה"כ	201.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 מגורים ג'</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p> <p>מגורים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>4.1.2 הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970</p>	<p>4.1.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת 2 קומות ושימוש בחלל גג רעפים. 2. תותר תוספת של 4 יח"ד.</p>	
<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>המרפסות, המדרגות החיצוניות והקירות המסומנות בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדות להריסה, ויהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 2. הריסת מרפסות זיו מעל רחוב חפץ חיים כתנאי למתן היתר בניה, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 4. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>	

4.1	מגורים ג'
	<p>2. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>3. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת, מעבר למוצע בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>4. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>5. 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 והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>המתקנים</p> <p>6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות התוכנית זו, את המתקנים המשותפים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שש, אנטנות וכד'</p> <p>7. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מותאם שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד משני	יעוד
									שטחי סה"כ בניה	מתחת לקניסה	מעל הקניסה			
0	4.5	0	0	(2) 4	(1) 12.3	8	64	360	727	150	577	201.2	1	מגורים ג'
										שרות	עיקרי	גודל מגרש מרבי		

האמור בטבלה זו גובר על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התוכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס להערה: גובה רום גג הרעפים: +15.40. הערך הוא: 12.3 מטר.

(2) הערך מתייחס להערה: +עלית גג. הערך הוא: 4 מספר תפשי.

6. הוראות נוספות

	6.1
<p>ביוב וניקוז</p> <p>החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:</p> <p>1. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.</p>	
	6.2
<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(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.</p> <p>(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).</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד	תוספת הקומות ייבנו בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם: קויפמן יואל שם ומספר תאגיד:	תפקיד: מגיש	תאריך:	מגיש התוכנית
		חתימה:	

שם: שוחט (קליגלר) אורית שם ומספר תאגיד:	תפקיד: עורך ראשי	תאריך: 23/10/12 אורית שוחט חתימה: אדריל לית מ.ר. 01729	עורך התוכנית
---	----------------------------	---	---------------------

שם: גוטליב יצחק שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: גוטליב מלכה שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: גרינברגר אשר שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: לבקוביץ הניה שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: לבקוביץ משה בצלאל שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: קוביטשק דבורה צירל שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: קוביטשק שלמה שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: קויפמן יואל שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: קויפמן נחמה שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: קליין חנה שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם:	תפקיד:	תאריך:	

	בעלים	קליין נחום	בעל עניין
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	בקרקע
תאריך:	תפקיד: בעלים	שם: קצינלבויוגן אברהם משה	בעל עניין
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	בקרקע
תאריך:	תפקיד: בעלים	שם: קצינלבויוגן רבקה צביה	בעל עניין
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	בקרקע
תאריך:	תפקיד: בעלים	שם: שישא משה שלמה	בעל עניין
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	בקרקע