

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0053272

תוספת קומות ויח"ד ברח' חפץ חיים 38, ו-40 בשכונת זכרון משה

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המסויגת החליטה ביום: <u>2.8.13</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>באיתן גולן</u> תאריך חותמת הועדה ליישום הנועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה:-

התוכנית מציעה לבניין ברח' חפץ חיים 40 ו-38 בגוש:- 30070 חלקות:- 89 ו-90, ייעוד החלקה:- מגורים מיוחד בתב"ע:- 2874 + א'2874 + ב'2874.
תוספות בניה כדלהלן:-
ח"ח 38:-
קיים:- 3 קומות ועליית גג, ו-3 יח"ד.
מוצע:- הגבהת קומת עליית גג קיימת לגובה קומה רגילה וכן תוספת עליית גג לשם תוספת יח"ד.
ח"ח 40:-
קיים:- 3 קומות ו-3 יח"ד.
מוצע:- תוספת קומה ועליית גג לשם תוספת יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית:-

לבניין חפץ חיים 38 היתר בניה מס': 96/513

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 קומות ויח"ד ברח' חפץ חיים 38, ו-40 בשכונת זכרון משה

מספר התכנית 101-0053272

1.2 שטח התכנית 0.218 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17/06/2013

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 לייר

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 220461

קואורדינאטה Y 632731

1.5.2 תיאור מקום י-ם, שכונת זכרון משה, רח' חפץ חיים- חזית הבניין, חזית אחורית- רח' פרי חדש.

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	חפץ חיים	38	
ירושלים	חפץ חיים	40	

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30070	לא מוסדר	חלק	89-90	114

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/07/1983	2574	2948	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2874	ביטול	2874
13/04/1988	1968	3552	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2874א'	ביטול	2874 א
22/06/1995	3751	4314	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2874ב'	ביטול	2874 ב
22/03/1996	2390	4393	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022
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	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 בינוי חלקית	מחייב	1:100	1	17/06/2013	אורית שוחט (קליגלר)			מחייב לעניין גובה, קווי בניין, מסי קומות, מסי יחיד, הריסה, ונסיגות בקומות העליונות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	17/06/2013	אורית שוחט (קליגלר)				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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אברהם גוטסמן			ירושלים	חפץ חיים	40	057-3188191	02-5002079	
	שושנה שרשבסקי			ירושלים	חפץ חיים	38	02-5002206	02-5002079	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם בורנשטיין			ירושלים	חפץ חיים	40	02-0000000	02-0000000	
בעלים	ישראל בורנשטיין		ירושלים	ירושלים	חפץ חיים	40	02-0000000	02-0000000	
בעלים	אברהם גוטסמן			ירושלים	חפץ חיים	40	057-3188191	02-5002079	
בעלים	דוב וייס			ירושלים	חפץ חיים	40	02-0000000	02-0000000	
בעלים	שושנה שרשבסקי			ירושלים	חפץ חיים	38	02-5002206	02-5002079	
בעלים			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777	02-0000000	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מספר הדרכון של בעל הנכס מר בורנשטיין ישראל הוא: F0495883

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית שוחט (קליגלר)	0010729		ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469	02-5003469	aklaim@kavn aki.net
	מוודד	ראובן אלסטר	502	מ.מ.מ.	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-0000000	

כתובתנו בדואר האלקטרוני:
meimad@meimad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

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. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות לשם תוספת 3 יח"ד על בניין קיים, חפץ חיים 38, 40.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי בחלקה 89 להגבהת גג רעפים לקומה רגילה ותוספת גג רעפים לשימוש לשם תוספת יח"ד, עפ"י נספח הבינוי.
 - קביעת בינוי בחלקה 90 לתוספת קומה ושימוש בחלל גג רעפים לשם תוספת 2 יח"ד, עפ"י נספח הבינוי.
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 737 מ"ר (מהם: - 676 מ"ר שטחים עיקריים ו-61 מ"ר שטחי שירות) בחלקה 89: - 299 מ"ר שטחים עיקריים ו-38 מ"ר שטחי שירות, ובחלקה 90 - 377 מ"ר שטחים עיקריים ו-23 מ"ר שטחי שירות.
5. קביעת מס' יח"ד על 9 - בחלקה 89 - 4 יח"ד ובחלקה 90 5 יח"ד.
6. הגדלת מס' קומות בחלקה 89: - מ-2 קומות וגג רעפים ממפלס ה-0.00 ל-3 קומות וגג רעפים בשימוש. בחלקה 90 משתי קומות ממפלס ה-0.00 ל-3 קומות וגג רעפים בשימוש.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.218	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	482.27	+193.73
היתר בניה מס' 96/513 ובחלקה 90 עפ"י תשריט בית משותף.			

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
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	14.7	6.40
מגורים מיוחד	215.16	93.61
סה"כ	229.86	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14.76	6.77
מגורים ג'	203.26	93.23
סה"כ	218.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>גגות</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>כל חלקי המבנים וסגירות מרפסות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי יהרסו ויפרקו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. 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</p> <p>ב. 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</p> <p>ג. 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>ד. הריסת עבירות הבנייה יהווה סטיה ניכרת, וכל סטיה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ה. הנסיגה בשתי הקומות העליונות הינה מחייבת וכל סטיה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיתול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. גובה תחילת גג הרעפים יהיה 1 מ' מפני הריצוף.</p> <p>3. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות</p>

4.1	מגורים ג'
ו	<p>התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970</p> <p>קולטי שמש על הגג</p> <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>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התוכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו.</p> <p>3. 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 הני"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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. הריסת עבירות הבניה כתנאי למתן היתר בניה, בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ח	<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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4:2:2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת, תותר בניה של מרפסת זיזית מעל לדרך, כמצוין בנספח הבינוי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הקובעה (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד משני	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעה		מעל הכניסה הקובעה						
									סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					שרות
3	0	0	4 (7)	10.15 (6)	35	9	80	343	5) 737 (6)	4) 29.62 (4)	3) 119.84 (3)	2) 31.38 (2)	1) 556.16 (1)	215	1	מגורים ג'	מגורים ג'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד משני	יעוד
קדמי			
0 (8)	1	מגורים	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ שטחים עיקריים בחלקה 89 :- 263.38 מי"ר.
- סה"כ שטחים עיקריים בחלקה 90 :- 292.78 מי"ר..
- (2) סה"כ שטחי שירות בחלקה 89 :- 20.38 מי"ר
- סה"כ שטחי שירות בחלקה 90 :- 11.00 מי"ר..
- (3) סה"כ שטחים עיקריים בחלקה 89 :- 35.24 מי"ר.
- סה"כ שטחים עיקריים בחלקה 90 :- 84.60 מי"ר.
- (4) סה"כ שטחי שירות בחלקה 89 :- 17.62 מי"ר
- סה"כ שטחי שירות בחלקה 90 :- 12.00 מי"ר.

- (5) סה"כ שטחי בניה בחלקה 89 :- 337 מי"ר
- סה"כ שטחי בניה בחלקה 90 :- 400 מי"ר..
- (6) גובה רום גג הרעפים - + 13.30.
- (7) +עליית גג.
- (8) .

6. הוראות נוספות

6:1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אברהם גוטסמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: <i>אשר על פי חתימה:</i>
-------------	-------------------------------------	------------	--------------------------------

מגיש התכנית	שם: שושנה שרשבסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: <i>חתימה: שושנה שרשבסקי</i>
-------------	--------------------------------------	------------	------------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: אברהם בורנשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: <i>חתימה: אברהם בורנשטיין</i>
-----------------	--	------------	--------------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: ישראל בורנשטיין שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג: בעלים	תאריך: <i>חתימה: ישראל בורנשטיין</i>
-----------------	--	------------	--------------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: אברהם גוטסמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: <i>חתימה: אברהם גוטסמן</i>
-----------------	-------------------------------------	------------	-----------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: דוב וייס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: <i>חתימה: דוב וייס</i>
-----------------	---------------------------------	------------	-------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: שושנה שרשבסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: <i>חתימה: שושנה שרשבסקי</i>
-----------------	--------------------------------------	------------	------------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008	סוג: בעלים	תאריך: <i>חתימה:</i>
-----------------	--	------------	----------------------

עורך התכנית	שם: אורית שוחט (קליגלר) שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: <i>חתימה: אורית שוחט</i>
-------------	--	----------------	---------------------------------

אורית שוחט
חתימה: אורית שוחט
מ.ר. 06101729
7/9/13