

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0075911

תוספת לבניין מגורים קיים ברחוב שדה חמד 18 ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם

15-05-2014

נתקבל



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

[Signature]
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית מציעה תוספת של 2 יח"ד על-גבי בנין קיים הכולל קומת מסחר וקומת מגורים עם יח"ד אחת. הבקשה כוללת שינוי יעוד המגרש ממגורים מיוחד לאזור מגורים ג' ומסחר, והגדלת שטחי הבניה המותרים. רקע תכנוני לתכנית:

התכניות התקפות במגרש הן תכנית מס' 62 (תכנית המתאר של ירושלים), תכנית מס' 2874, 2874 א' ו-2874 ב' פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

קיימת מרפסת סגורה בעבירה המיועדת להריסה. הבניין הקיים בנוי לפי היתר משנת 1986. מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



תכנית מס' 16
מונה תדפיס



תכנית מס' 16
מונה תדפיס



תכנית מס' 16
מונה תדפיס

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת לבניין מגורים קיים ברחוב שדה חמד 18 ירושלים



יבנת זמן
מונה יום 5 . 69

101-0075911

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית

0.103 דונם

שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק



יבנת זמן
מונה יום 5 . 69

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



יבנת זמן
מונה יום 5 . 69

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 220465
 קואורדינאטה Y 632875



מנהל תכנון ובנייה

1.5.2 תיאור מקום מבנה קיים בעל שתי קומות בשכונת זכרון משה. בקומת הקרקע נמצאת מסעדה והקומה מעל היא מגורים.

1.5.3 רשויות מוקמויות בחכנת והתייחסות לחחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מנהל תכנון ובנייה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30068	מוסדר	חלק	22	

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



מנהל תכנון ובנייה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/5022/א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א. הוראות	4847	2432	30/01/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.			
2874	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2874	2948	2574	28/07/1983
א/2874	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית א/2874	3552	1968	13/04/1988
ב/2874	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית ב/2874	4314	3751	22/06/1995
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959



תכנית מס'
מונה תדפיס מס'



תכנית מס'
מונה תדפיס מס'



תכנית מס'
מונה תדפיס מס'

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				עמית מנדלקרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			עמית מנדלקרן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין קווי בנין מירביים, מספר יחיד מירבי, גובה בנין מירבי ומספר קומות מירביים ולענין מיקום ועומק מרפסות זיז.	26/11/2013		מנדלקרן עמית	26/11/2013	1	1:100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא		03/12/2013		מנדלקרן עמית	26/11/2013		1:250	רקע	מצב מאושר

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



מקו
דוא"ל

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	זהבה זרוג			ירושלים	מנחם	4	02-5377237	054-7790317	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
זהבה זרוג			ירושלים	מנחם	4	02-5377237	054-7790317	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שמעון בר כוכבא			ירושלים	מנחם	4	02-5377237	054-7790317	
בעלים	זהבה זרוג			ירושלים	מנחם	4	02-5377237	054-7790317	
בעלים	לירן זרוג			ירושלים	מנחם	4	02-5377237	054-7790317	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמית מנדלקרן	110126	אין	תל אביב- יפו	מזל אריה	25	03-5123016	03-9008673	info@o2a- studio.com

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 בניה ברחוב שדה חמד הכוללת השלמת קומה והוספת שתי קומות על-גבי הבנין הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ג' ומסחר.

2.2.2 קביעת בינוי עבור תוספת לשם הרחבות.

2.2.3 קביעת היקף שטחי הבניה ל- 375 מ"ר (מתוכם 330 מ"ר שטחים עיקריים ו- 45 מ"ר שטחי שירות).

2.2.4 קביעת מס' יחידות הדיור ל- 3 יחידות דיור.

2.2.5 קביעת מספר הקומות ל- 4 קומות וגג רעפים מעל ה- ± 0.00 .

2.2.6 קביעת שימושים עבור חזית מסחרית

2.2.7 קביעת שלבים לביצוע התכנית.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



ת.ד. 101
ירושלים 9100



ת.ד. 101
ירושלים 9100

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.103

שטח התכנית בדונם



תכנית זמין
מונה תדפסה 16

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר מתוקף תב"ע 2874	3		+2	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר מתוקף תב"ע 2874	240.98		+168.19	72.79	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מאושר ע"פ היתר הבניה 1986/358	89.02			89.02	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנית זמין
מונה תדפסה 16

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	102.89	100
סה"כ	102.89	100

מצב מוצע



תכנית זמין
מונה תדפסה 16

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	102.89	100
סה"כ	102.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים	מגורים ג'
4.1.2	הוראות	גגות
א	גגות	<p>א. כחלק בלתי ניפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית להיתר לתוספת הקומות המוצעות את המתקנים המשותפם הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ב	שימור	<p>א. כל הבינוי החורג מהיתר הבניה יסומן להריסה.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין/ לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p>
ג	היטל השבחה	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	סטיה ניכרת	<p>א. 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>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט 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.</p> <p>ד. סגירת מרפסות תיחשב כסטיה ניכרת כני"ל.</p> <p>ה. שלבי הביצוע הינם מחייבים. כל שינוי בשלבי הביצוע יחשב כסטיה ניכרת כני"ל.</p> <p>ו. למרות האמור לעיל יותרו מרפסות זיזיות מעבר לקו בניין ובהתאם לניספח הבינוי.</p>
ה	בדיקות ארכאולוגיות	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ו	קולטי שמש על הגג	



4.1	מגורים ומסחר
	<p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, תיאום הפתחים וחזיתות המבנה, המרפסות, חומרי ציפוי ופרטי הגמר, עיצובם ומידותיהם בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. נידרש אישור אגף התברואה להיתר הבניה. התכנית תתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר. ג. תיאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. ד. תנאי להיתר בניה יהיה ניקוי ושיקום חזיתות המבנה. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים אם ידרשו ע"י מחלקת שפ"ע בסמוך לחלקה.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ט	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר השלמת קומה קיימת ותוספת של שתי קומות מעל הבניין הקיים. 2. תותר הקמת מרפסות זיז מעבר לקו הבניין בהתאם לנספח הבניה. 3. מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת לא תותר בניית מעקה משורות אבן. 4. לא תותר הצבת צלחות לווין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר. 6. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים. 7. גגות המבנה יהיו משופעים. 8. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. 9. לפחות 70% משטח חזיתות הבניין יצופו באבן. 10. חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 30% בהם מותר שימוש בחומרי בניין אחרים. 11. אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר.
י	<p>פסולת בניין</p> <p>שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י המבנה והתכנית ועל חשבוננו.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413; יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ומסחר



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ומסחר



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ומסחר

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	0	4	14.1	30	3	93.7	364	375			45	(1) 330	103	1	מגורים ומסחר



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



קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעד	מגורים ומסחר	
			קדמי	אחורי
0			0	1

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

גובה רום גג הרעפים הוא 16.10 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) השטחים העיקריים כוללים מרחבים מוגנים.



6. הוראות נוספות

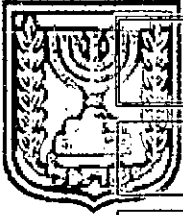
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



מנהל תכנון
ירושלים





מנהל תכנון
ירושלים



מנהל תכנון
ירושלים

8. חתימות

	שם: זהבה זרוג שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:
	מגיש התכנית		
	שם: זהבה זרוג שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:
	יזם		
	שם: שמעון בר כוכבא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
	שם: זהבה זרוג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
	שם: לירן זרוג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
	שם: עמית מנדלקרן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי חתימה:	תאריך: חתימה:
	עורך התכנית		

עומד בר...
 מס' תעודת זהות...
 מס' תעודת זהות...
 מס' תעודת זהות...

