

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0066175

תוספת בניה ותוספת יח"ד ברח' חברת ש"ס 4, מאה שערים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית להליטה ביום:
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך



דברי הסבר לתכנית

בנין קיים בן 2 קומות ברח' חברת ש"ס במאה שערים.
בבנין קיימות 5 יח"ד. הבנין צמוד בקיר משותף לחלקות 36 ו-38.
הבנין המקורי הינו בנין לשימור.
שטח החלקה: 135 מ"ר.
תב"ע מאושרת: מתאר 62. יעוד: מסחרי (150%).
מבוקש תוספת 2 קומות וחלל גג רעפים, ובסה"כ 4 קומות + חלל גג רעפים למגורים.
לא אותרו היתרים קודמים לבנין.
קיימת עבירת בניה בבנין, לגביה יש הליך משפטי.
במסגרת התכנית המוצעת, עבירת הבניה מוצעת בחלקה להריסה ובחלקת להכשרה כמרפסת.



גובה ידני: 2.2



גובה ידני: 2.2



גובה ידני: 2.2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת בניה ותוספת יח"ד ברח' חברת ש"ס 4, מאה
שערים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0066175

מספר התכנית

0.15 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות
שלב

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

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

221126 קואורדינאטה X

632647 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	חברת ש"ס	4	

שכונה מאה שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30062	לא מוסדר	חלק		255
30063	לא מוסדר	חלק	37	242

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

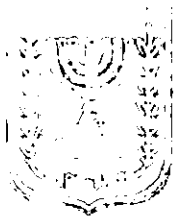
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית 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
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אדוארד איימס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אדוארד איימס			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	10/11/2014	איימס אדוארד		11/11/2014	נספח הבינוי מחייב לענין: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בנין מירביים, מס' יחיד והריסה. חתום להפקדה	לא
טבלת שטחים	מנחה	1:100	1	10/11/2014	איימס אדוארד		09/11/2014	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	10/11/2014	איימס אדוארד		09/11/2014	חתום להפקדה	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

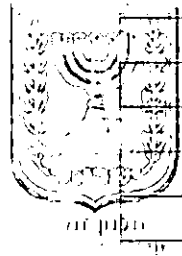
1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פערל שישא			ירושלים	שבטי ישראל	31	02-5327389	02-5327389	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אביגדור צבי גראומן (הלוי)			ירושלים	חברת ש"ס	4	02-5327389	02-5327389	
בעלים	חנה גראומן (הלוי)			ירושלים	חברת ש"ס	4	02-5327389	02-5327389	
בעלים	מלכה ברטה לביא			ירושלים	חברת ש"ס	4	02-5327389	02-5327389	
בעלים	ברוך יצחק קורנבליט			ירושלים	חברת ש"ס	4	02-5327389	02-5327389	
בעלים	יענטא קרויז			ירושלים	חברת ש"ס	4	02-5327389	02-5327389	
בעלים	ברוך משה שטינברגר			ירושלים	חברת ש"ס	4	02-5327389	02-5327389	
בעלים	יחיאל שטרן			ירושלים	חברת ש"ס	4	02-5327389	02-5327389	
בעלים	מיכל שטרן (תפילינסקי)			ירושלים	חברת ש"ס	4	02-5327389	02-5327389	
בעלים	אריה שישא			ירושלים	שבטי ישראל	31	02-5327389	02-5327389	
בעלים	פערל שישא			ירושלים	שבטי ישראל	31	02-5327389	02-5327389	

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	אדוארד איימס	78871		ירושלים	אפרתה	15	02-6733825		panet@017.n
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522294	panet@017.n
	הנדסאי	יצחק פנט	31565		ירושלים	מחניים	8	02-5327389		panet@017.n



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 יח"ד חדשות ותוספת קומות לבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד-

מאזור מסחרי ואזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ד.

2. קביעת בינוי לתוספות בניה להשלמת קומה קיימת ולתוספת קומה וחלל גג רעפים למגורים, על

הגג לשם תוספת 2 יח"ד בקומות העליונות.

3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 582.33 מ"ר (מתוכם 398.10 מ"ר שטחים עיקריים

ו-184.23 מ"ר שטחי שירות).

4. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

5. קביעת מס' יח"ד בשטח התכנית ל-7.

6. הגדלת מס' הקומות מ-2 המאושרות ל-4 וגג רעפים למגורים.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת הוראות בגין תוספות בניה להריסה.

10. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב קיים		7	+2	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
אזור מסחרי 150% מצב מאושר כפי שהיה קיים לפני 48		398.1	+195.6	202.5	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 להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	3,2	בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	1
מגורים ד'	1	להריסה	דרך מאושרת	2
		להריסה	מגורים ד'	1
		לשימור	דרך מאושרת	3,2
		קו בנין עילי	דרך מאושרת	3,2
		קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	135.17	90.26
דרך	14.59	9.74
סה"כ	149.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14.59	9.75
מגורים ד'	135.17	90.26
סה"כ	149.76	100

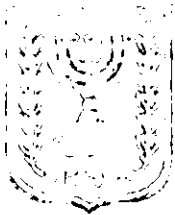
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. 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> <p>ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. במידה והקירות החיצונים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 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. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. מספר הקומות 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>ה. קווי בנין המירביים כמצויין בתשריט הינם מחייבים לרבות חצר פנימית שלא תותר צימצומה וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות. תחילת השיפוע תהא ממפלס הרצפה העליונה, זאת, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת. אסורה.</p>

4.1	מגורים ד'
ה	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>קולטי שמש על הגג</p>
ו	<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 מנזח דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מחלקת שימור של עיריית ירושלים.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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> <p>4. 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.</p>



דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך	
הוראות	4.2.2
דרכים	א
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה : 1965, למעט מסילות ברזל.	



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	יעד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							אחוזי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
(3)		(1) 13	51	7	100	430	582.33			184.23	398.1	135.17	1	מגורים ד'



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



קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)		מגורים ד'

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחים של מרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992.

*השטחים העיקריים כוללים שטחי מרחבים מוגנים בשטח של 12.50 מ"ר ליחיד.

הערה לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) = 804.84 גובה רום גג הרעפים ובהתאם לזווית גג הרעפים שמופיע בנספח הבינוי.
- (2) + חלל גג רעפים.
- (3) כמפורט בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

המבנה המסומן בנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יחרס כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.2 היטל השבחה

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בניה על הגג	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: פערל שישא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
			כ.ל.ל.ל
בעל עניין בקרקע	שם: אביגדור צבי גראומן (הלוי) שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: א.ד.ע.ד.ו. / א.מ.מ.
בעל עניין בקרקע	שם: חנה גראומן (הלוי) שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מלכה ברטה לביא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ברוך יצחק קורנבליט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: ד.ד.ק.ד.ו.ל.ל.ל.
בעל עניין בקרקע	שם: יענטא קרויז שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ברוך משה שטינברגר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יחיאל שטרן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: ל.ל.ל.
בעל עניין בקרקע	שם: מיכל שטרן (תפילינסקי) שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: מ.ש.ס.ל.
בעל עניין בקרקע	שם: אריה שישא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: ל.ל.ל.
בעל עניין בקרקע	שם: פערל שישא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: כ.ל.ל.ל.



תאריך: 4/11/14	סוג: עורך ראשי	שם: אדוארד איימס	עורך התכנית
חתימה: אדוארד איימס	שם ומספר תאגיד:		



אדוארד איימס
 מס' רשיון 78871
 054-4313429
 edwardearmes@gmail.com

