

1014352

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0102756

תוספת 2 יח"ד ברח' מיוחס 9 ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים

Handwritten signature: גל צ. א.

תוכנית מתאר מקומית
 תוכנית מרחב תכנון מקומי

Handwritten signature: גל צ. א.

דברי הסבר לתכנית

קיים בית קטן חד קומתי ישן מאד המבנה מסומן לשימור מבנה היסטורי קיים ונקבעו הוראות שימור המצב המאושר הינו "מגורים 3" כעת יש רצון לבעלי הקרקע להוסיף יח"ד חדשות ע"י תוספת בניה. אין היתר בניה קודם

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת 2 יח"ד ברח' מיוחס 9 ירושלים
		מספר התכנית	101-0102756
1.2	שטח התכנית		0.119 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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 שמבוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד יחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 220197
 קואורדינאטה Y 632654

1.5.2 תיאור מקום הבית ממוקם כאשר החזית מזרחית פונה לרח' מיוחס וחזית מערבית פונה לרח' שד"ל

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	מיוחס	9	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30072	מוסדר	חלק	43	

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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה . הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את ההוראות של תכנית 62	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעלית הוראות תכנית המעלית תחולנה על תכנית זו	כפיפות	מק/ 5022 / א ✓

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				יצחק רוזנבלו				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יצחק רוזנבלו			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1:100		27/11/2012	רוזנבלו יצחק		21/04/2015	מחייב לענין גובה, מס' יח"ד, קווי בנין - חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		25/11/2012	סומך יעקב		30/06/2014		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב רוזנטל			ירושלים	מיוחס	9	02-5814312	02-5814312	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב רוזנטל			ירושלים	מיוחס	9	02-5814312	02-5814312	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יהודה גליק			ירושלים	מיוחס	9	02-5823731	02-5823731	
בעלים	יעקב קרויזר			ירושלים	מיוחס	9	02-5816274	02-5816274	
בעלים	יעקב רוזנטל			ירושלים	מיוחס	9	02-5814312	02-5814312	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק רוזנבלו			אפרת		41	02-9933021	02-5818637	missrad@etr og.net.il
	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	מקוה ישראל	10	02-5373831	02-5370233	
	מתכנן	יהודה שורצמן			ירושלים	פישל אהרן	5	02-5818634	02-5818637	missrad@etr og.net.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 בניה לשם הוספת 2 קומות עבור 2 יח"ד חדשות מעל בנין קיים לסה"כ 4 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'

קביעת בינוי לתוספת בניה לתוספת 2 יחידות דיור במפלסים +3.50 - ו- +6.30

קביעת קווי בנין לבניה

קביעת סך השטחים ל-278.43 מ"ר מתוכם 250.92 מ"ר שטחים עיקרים ו-27.51 מ"ר שטחי שרות

קביעת השימוש בשטח למגורים.

קביעת תנאים למתן היתר בניה.

קביעת שימור מבנה היסטורי קיים וקביעת והוראות שימור.

קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.119			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4	מצב מאושר ע"פ מתאר 62
מגורים (מ"ר)	מ"ר	95.42	+155.5	250.92	

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	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	119	100
סה"כ	119	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	121.68	100
סה"כ	121.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: תותרנה תוספות בניה בקומה א' במפלס +3.50 ובקומה ב' במפלס +6.30 לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.</p> <p>תותר תוספת בנית חדר מדרגות.</p> <p>חומרי הגמר המוצעים יהיו בהתאם לקיים - קירות חיצוניים מצופים אבן בעיבוד טלתיש והמסגרות לחלונות - אבן לבנה בעיבוד מותבה.</p>
ב	<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 וכו'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדירים אל גג הבנין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>ניתן פטור מחניה ע"י מח' החניה בעיריית ירושלים ע"פ 5166ב</p>
ד	<p>שימור</p> <p>לא תותר הריסה / פרוק / פרוק ובניה מחדש של חלקי או פרטי מבנה מקוריים</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר הריסת בנין לשימור. 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. חומרי גמר יהיו באבן בעיבוד בהתאם לקיים. כל פרטי הבניה הקיימת וחומרי הגמר לרבות סוג האבן, סיתות וכיחול וכן פתחים יחודיים ישומרו במידה האפשרית. נספח הבינוי יהיה מחיב לנושא השימור. נספח הבינוי יהיה מחיב לענין גבהים ונפחים. יש להסיר את כל תוספות הבניה שנבנו ללא היתר שאינן חלק מהמבנה המקורי, כולל סככות, סגירת מרפסות וכו'. לא יותר שינויים בחזית המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכד'. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור ע"פ עקרונות התכנון של הבניה החדשה ויבהיר יחסה לבניה הקיימת. תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור המבנה. לא תותר אטימת פתחים מקוריים יש לפתוח פתחים מקוריים שנאטמו. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטיסולת הגנה לייצוב המבנה לשימור.

4.1	מגורים ג'
	<p>13. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p>
ה	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>כל עבודות השימור : תכנון, תיעוד, חיזוק ושימור בפועל ע"ימהנס ואדריכל שימור עלותם תקוּזו מהיטל השבחה.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. 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>3. קווי הבנין המפורטים בתכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. נספח הבינוי לענין השימור והוראות השימור הקבועות בתכנית זו יהיו מחייבים כל שינוי בקיים יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. נספח הבינוי ללענין גבהים בקיים יהיה מחייב וכל שינוי יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, צוברי גז, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>2. השלמת תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. שילוב הוראות שימור של חזיתות המבנה ופרטים מקוריים.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר .</p> <p>4. תנאי לאכלוס המבנה החדש - שימור בפועל של חזיתות המבנה לשימור בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>5. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטורים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העיריה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <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>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהראם לתקן ישראלי ת"י , 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים : 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י הקן ישראלי ת"י 413 , 2 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.</p>

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 מינימום	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי		
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות					
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת												
(2) 0	(2) 0	(2) 0	3	(1) 7.3	33.6	4	100	235	278.43	0	0	27.51	250.92	119	מגורים ג'

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

קו בנין (מטר)	יעוד
קדמי	
(2) 0	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
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר גג רעפים עם רום הגג שלא יעלה על 11.98 ע"פ נספח הבינוי..

(2) כמסומן בתשריט.

.6 הוראות נוספות

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

עד 20 שנה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יעקב רוזנטל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:
יזם	שם: יעקב רוזנטל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יהודה גליק	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב קרויזר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב רוזנטל	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:
עורך התכנית	שם: יצחק רוזנבלו	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:

מוסדות כולל הורדנא
מ"ע 981-003-58
מ"ח 213370

מוסדות כולל הורדנא
מ"ע 981-003-58
מ"ח 213370

מוסדות כולל הורדנא
מ"ע 981-003-58
מ"ח 213370

יצחק רוזנבלו
רח' המלך 41 אפרת
רש"מ - 23156