

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 101-0172627

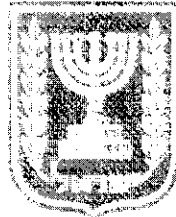
תוספת קומות ויח"ד ברח' חפץ חיים 55, זכרון משה.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
2-11-2015
נ ת ק ב ל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15-11-2015 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה



- מדובר בבנין על חלקות 107,108 בגוש 30070 רח' חפץ חיים 55 בשכונת זכרון משה, ירושלים, התביע התקן הינה תוכנית 2874, אשר קבעה את ייעוד החלקה לאזור מגורים מיוחד.

-בבנין קיים היום 2 קומות ו-3 יח"ד.

-התוכנית מציעה תוספת 2 קומות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

לבנין תביע מאושרת שמספרה 2874 ב' אשר עדיין לא מומשה,

אין היתר בניה לבנין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:
קיימת בבנין סגירת מרפסת לא מאושרת המיועדת להריסה.
לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבנין.

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

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבנין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת קומות ויח"ד ברח' חפץ חיים 55, זכרון משה.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 101-0172627

1.2 שטח התכנית

0.185 דונם

1.3 מחזוריות שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

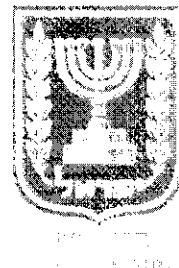
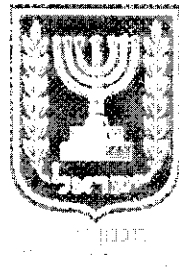
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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

קואורדינטה X 220404

קואורדינטה Y 632716

1.5.2 תיאור מקום רח' חפץ חיים ורח' אלגזי פינת רח' פרי חדש, בשכונת זכרון משה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	חפץ חיים	55	

שכונה זכרון משה

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30070	לא מוסדר	חלק	107-108	114

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

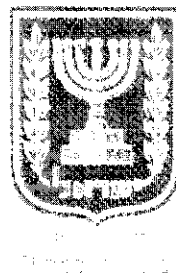
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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 להוראות תכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	07/01/2000
2874	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2874.	2948	2574	28/07/1983
2874 ב	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2874 ב.	4314	3751	22/06/1995
5166 ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 ב. הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורית שוחט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אורית שוחט			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב חלקית	1:100	1	03/12/2014	אורית שוחט		03/12/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		18/11/2013	אורית שוחט		22/08/2013	גליון 1:	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 מניש החמיות

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי	שמחה בונם טשארני			ירושלים	חפץ חיים)	55	057-3190093	00-0000000	

הערה למניש החמיות:

(1) הערה: מר טשארני שמחה בונם רכש את זכויות הגג ורשום כהערת אזהרה עד לחשלמת חליך רישום בטאבו..

1.8.2 יום

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מיכאל גרליץ			ירושלים	חפץ חיים	55	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שרה גרליץ			ירושלים	חפץ חיים	55	00-0000000	00-0000000	
בעלים	סימה מירסקי			ירושלים	חפץ חיים	55	00-0000000	00-0000000	

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			ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469		aklain@kavn aki.net
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538	02-5858538	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

o קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות בחזית האחורית, בהתאם לנספח הבינוי.

o קביעת בינוי לתוספת יח"ד חדשה בקומה שלישית, בהתאם לנספח בינוי

o קביעת בינוי לתוספת יח"ד חדשה בקומה רביעית, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 524 מ"ר (מהם: - 459 מ"ר שטחים עיקריים ו-65 מ"ר שטחי

שירות)

2.2.5 הגדלת מס' קומות מ-2 קומות ל-4 קומות מעל ה-0.00.

2.2.6 קביעת תוספת של 2 יח"ד, סה"כ 5 יח"ד.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית ברוטו 0.185



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	ממוצע	מקסימום				
		5	+3	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
המצב המאושר מתייחס למבנה הקיים בפועל, אין היתר בניה לבניין.		459	+217	242	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	2	לשימור	מגורים ג'	1
מגורים ג'	1	קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3.44	1.86
מגורים מיוחד	181.88	98.14
סה"כ	185.32	100






מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3.41	1.84
מגורים ג'	181.89	98.16
סה"כ	185.3	100

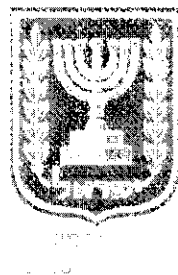
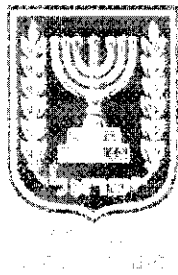
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</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 וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור התוכנית.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>חזיתות הבניין המסומנות בתשריט מיועדות לשימור וחלות עליהן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא תותר הריסתן של חזיתות הבנין המיועדות לשימור. ב. לא תותר כל פגיעה באופי החזיתות, בסגנון ובאלמנטים המקוריים שבהן. ג. לא תותר פגיעה באופי האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בחזיתות לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. ה. גגות רעפים <ol style="list-style-type: none"> 1. גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות ושקעים. 2. יותרו אך ורק פתחים במישור הגג. 3. לא תותר מרפסת שקועה ממישור הגג ולא חלונות שכולטים ממישור הגג (קוקיות). 4. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגז רוח. אופיים וכיוונים לפי נספחי הבינוי. 5. יוגש פתרון מפורט לקולטי שמש, דודי שמש, מתקני מיזוג, וכו'. <p>ו. טיפול במבנה קיים/בחזיתות שמוגדרות לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ניקוי אבן: לא יאושר ניקיון אגרסיבי כגון התזת חול או מים. שיטת הניקיון המומלצת תהיה בעזרת מברשות, מים וסבון רגיל העבודה תהיה ידנית ולא מכאנית. 2. חיידוש הכיחול יהיה ע"י פינוי ידני של חומרי כיחול ישנים וביצוע כיחול על בסיס סיד-תערובת בגוון המקורי. 3. כיבי מבנה קיימים יושארו: חלונות/ דלתות מעץ וברזל, סורגים, מעקות, פירזולים. 4. בתוספת בניה חדשה סוג וגוון האבן יהיה לפי הקיים בבניין המקורי. מאחר ולא יתאפשר יותר לנקות את קירות האבן המקוריים בניקוי חול הרסני, תידרש בחירת אבן שתתאים לגוון האבן שעברה התיישנות/ פאטינה 5. חשפי הפתחים יהיו בעומק 20 ס"מ (ולא 15 ס"מ במטרה לאפשר מיקום נוח של סורג שיהיה



	מגורים ג'	4.1
	שקוע מפני הקיר).	
	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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>ג. גובה הבינוי המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	ה
	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	ו
	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים 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 עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</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 שידרשו.</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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל התכנית יבנה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	ח
	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	ט

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מזרח	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני						מעל הקובעת	מעל הקובעת					
											סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
(2)		3 (2)	(2)	(2)	4	(1) 12.21	18	5	65	287	524	65	459	182	1	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

חערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו כולל שטחי מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה מדלפות הגג: 12.21=816.64 מ', גובה רום גג הרעפים: 15.51=819.94 מ'.
- (2) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמ"א/ 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחרות התנאים הבאים:

2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

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).

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 לייעודו החדש של המבנה.



6.2 היטל השבחה

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



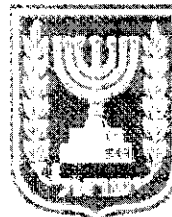
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	שמוחה בונם טשארני	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:		חתימה:	שמחה טשארני



בעל עניין בקרקע	שם:	מיכאל גרליץ	סוג:	בעלים	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			

בעל עניין בקרקע	שם:	שרה גרליץ	סוג:	בעלים	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			

בעל עניין בקרקע	שם:	סימה מירסקי	סוג:	בעלים	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			

עורך התכנית	שם:	אורית שוחט	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	אורית שוחט - אדריכלית	00101729 מ.ר.	6/9/15

