

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

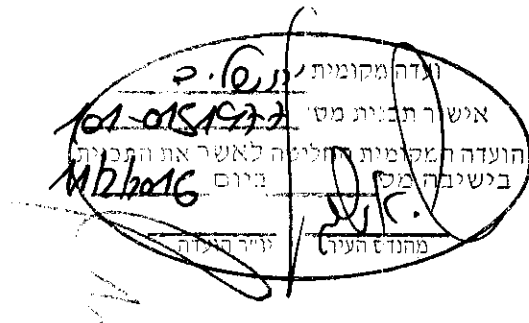
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0151977

חלוקת דירה קיימת ל-2 יח"ד-רח' פנינה 9, עזרת תורה, ירושלים.

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

עפ"י תב"ע 9935 נבנתה דירת המבקש כדירה דו מפלסית.  
התב"ע הנוכחית מבקשת לאפשר לו חלוקתה ל-2 יח"ד במפלסים 6.12, 9.18 ללא שינוי בזכויות הבניה. ומזה  
הגדלת מספר יח"ד מ-6 ל-7.  
כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 9935 ממשיכות לחול.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חלוקת דירה קיימת ל-2 יח"ד-רח' פנינה 9, עזרת תורה, ירושלים.
		מספר התכנית	101-0151977
1.2	שטח התכנית		0.383 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	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 8
		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

220334 קואורדינאטה X

633611 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	פנינה	9	

שכונה תל ארזה- עזרת תורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30079	מוסדר	חלק	48	

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
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62 (תכנית המתאר המקומית לירושלים)	ביטול	62 ✓
28/08/2006	4749	5570	תכנית זו משנה את תכנית 9935 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 9935 ממשיכות לחול.	שינוי	9935 ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דן בר לב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דן בר לב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב חלקית	1:100		15/02/2016	דן בר לב	15/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		15/02/2016	ציון שרון	15/02/2016		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	אברהם לקר			ירושלים	פנינה	9	02-5376914		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	יפו		02-0000000	02-0000000	
בעלים	אברהם לקר			ירושלים	פנינה	9	02-5379614		
בעלים	צפורה לקר			ירושלים	פנינה	9	02-5379614		
בעלים	איריס לרר			ירושלים	פנינה	9	02-5345880		
בעלים	רפאל לרר			ירושלים	פנינה	9	02-5345880		
בעלים	יהודה לייב נפחא			ירושלים	פנינה	9	02-6417794		
בעלים	יצחק נפחא			ירושלים	פנינה	9	02-6417794		
בעלים	ריילא דבורה סופר			ירושלים	פנינה	9	02-5380416		
בעלים	אליהו דוד סלוטקי			ירושלים	פנינה	9			
בעלים	יאברהם פרידמן			ירושלים	פנינה	9	02-5388621		
בעלים	שרה פרידמן			ירושלים	פנינה	9	02-5388621		
בעלים	דוד אלכסנדר קניג			ירושלים	פנינה	9			
בעלים	שמעון רוזנברג			ירושלים	פנינה	9	02-5380416		
בעלים	אידה רייניץ			ירושלים	פנינה	9	02-5388072	02-0000000	
בעלים	יצחק דב רייניץ			ירושלים	פנינה	9	02-5388072		

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	דן בר לב	10470		ירושלים	אהלי יוסף	20	02-5002299	02-5002252	danbarlev@netvition.net.il
מודד מוסמך	מודד	ציון שרון	403		ירושלים	טבריה	9	02-6245094	02-6232325	sharonmail@gmail.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

פיצול יחיד קיימת ל-2 יחיד (ללא תוספת שטחי בניה).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד אזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לפיצול יחידת דיור קיימת במפלסים 6.12, 9.18 לשתי יחידות דיור (יחידת דיור בכל מפלס) ללא שינוי בזכויות הבניה.
3. הגדלת מספר יחידות דיור מ-6 ל-7.
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת הוראות בגין חלקי בנין להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.383	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	642.47	
הערות			סה"כ מוצע בתוכנית
			מתארי
			מפורט
			7
			642.47
			שטחים מאושרים בתב"ע 9935

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 ב'	1
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כמופים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	383	100
סה"כ	383	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	382.86	100
סה"כ	382.86	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. יותר פיצול יחידת דיור מס' 5 לשתי יחידות דיור (יחידת דיור בכל אחד ממפלסים 6.12 + ו-9.18) ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבנוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים.</p> <p>ג. מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 7 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעי על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ד. קווי הבנין המיירביים יהיו כמאושר בתכנית 9935, ללא שינוי.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה וחלות אליהם הוראות תכנית מס' 9935 לגבי מבנה להריסה וסגירת מרפסות לפירוק.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. 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>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות החוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.                  2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:                  העמדת הבנין, מפלסי בניי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים וחזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.                  ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.                  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 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 סולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.                  ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.                  4. חיזוק מבנים - תמ"א 38 :                  תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.                  5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2. ד' (רישום הערת אזהרה).</p>
ח	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>זכויות הבניה והוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן וכמאושר בתכנית 9935.</p>
ט	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 9935 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 151977 זו, ממשיכים לחול.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מספר שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	4	12.24	7	189	723.48	57.54	23.47	642.47	383	מגורים בי

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:

כמאושר בתכנית 9935.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי נספח בינוי.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>פסולת בניין</b>
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התכנית ועל חשבונו.
6.2	<b>היטל השבחה</b>
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא 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

ל.ר.

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אברהם לקר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 11.2.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: 500230008 עיריית ירושלים	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אברהם לקר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 17.2.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איריס לרר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רפאל לרר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יהודה לייב נפחא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק נפחא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ריילא דבורה סופר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אליהו דוד סלוטקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יאברהם פרידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: שרה פרידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד אלכסנדר קניג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שמעון רוזנברג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אידה רייניץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק דב רייניץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: דן בר לב שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 22 בפברואר 2016



דן ברלב-אדו  
 אהלי יוסף 20, י-ם  
 טל. 02-5082299 פקס. 5002252  
 מ.ר. 10476 ת.ז. 071050