

10/502

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0286617

הרחבות יח"ד ברח' ישא ברכה 24, בשכונת הבוכרים.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הרשות לתכנון ולבניה, ירושלים
 ת.ד. 10101, ירושלים 9110101
 תל. 02-670-1111

10/10/2016

מנהל מינהל התכנון

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

- מדובר בבנין על חלקה 75 בגוש 30084 רח' ישא ברכה 24, שכי הבוכרים, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תוכנית 3276, וייעוד החלקה אזור מגורים 3 + דרך.
- בבנין קיים היום 4 קומות וקומת חניה, סה"כ 12 יח"ד.

- התוכנית מציעה תוספת קומה לשם העברת יח"ד מאושרות מקומות קיימות והרחבתם.

רקע תכנוני לתכנית

לבנין יצא היתר מס' 11/418.0 משנת 2011 שאשר את בניית הבנין, והיתר מס' 11/418.2 משנת 2012 לתוכנית שינויים בבנין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.
הבניה המסומנת בצהוב מיועדת 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 ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבות יח"ד ברח' ישא ברכה 24, בשכונת הבוכרים.

מספר התכנית 101-0286617

1.2 שטח התכנית 0.526 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

220674 קואורדינאטה X

633282 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' ישא ברכה פינת רח' דוד החזן, מקביל לרחובות הבוכרים ולרח' נחמיה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הבוכרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	מוסדר	חלק	75	

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
25/03/1990	2298	3753	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3276 בתחומה.	ביטול	3276
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62 בתחומה.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א

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				אוריה שוחט			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	09/08/2016	אוריה שוחט	10/10/2016	מחייב לעניין גובה, קווי בניין ודירוג הקומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/01/2015	אוריה שוחט	20/01/2015		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 ליפשיץ			ירושלים	ישא ברכה	24	050-4130145	050-4130145	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גילה ברזובסקי			ירושלים	ישא ברכה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יצחק ברזובסקי			ירושלים	ישא ברכה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	בינה הופשטיין			ירושלים	ישא ברכה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	משה הופשטיין			ירושלים	ישא ברכה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	פלטיאל טוב			ירושלים	ישא ברכה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שושנה טוב			ירושלים	ישא ברכה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יעקב ליפשיץ			ירושלים	ישא ברכה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	פיגה ליפשיץ			ירושלים	ישא ברכה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יעקב צביבל			ירושלים	ישא ברכה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	משה מרדכי ריזל			ירושלים	ישא ברכה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ציונה ריזל			ירושלים	ישא ברכה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אליעזר שטינהרט			ירושלים	ישא ברכה	24	00-0000000	00-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0286617 - שם התכנית: הרחבות יח"ד ברח' ישא ברכה 24, בשכונת הבוכרים.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוחט	10729		ירושלים	זכרון יעקב	10	073-7419330		aklain@kavn aki.net
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	

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 קומה לשם הרחבות יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד: מאזור מגורים 3+דרך מאושרת לאזור מגורים ג' דרך מאושרת.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספת קומה לשם העברת יח"ד מאושרות מקומות קיימות לקומה המוצעת והרחבתם, בהתאם לנספח הבינוי.
 - הרחבת יח"ד בקומת חניה (מפלס 3.00-) ע"ח שטחי מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1511 מ"ר (מהם: - 854.0 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 657.0 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 הגדלת מסי קומות מ-3 קומות ממפלס ה-0.00 ל-4 קומות.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.526				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12			12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י תב"ע 3276	854		+281	573	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
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	61	11.62
מגורים 3	464	88.38
סה"כ	525	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	60.76	11.58
מגורים ג'	464.01	88.42
סה"כ	524.77	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה 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.
ב	הוראות בינוי תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור קיימות, ללא תוספת יחידות דיור חדשות. הקומה החדשה תיבנה בנסיגה של 4 מטרים בחזית הצפונית, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ג	גגות 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. ג. גג הרעפים הינו גג ללא שימוש למעט למתקנים טכניים.
ד	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	קווי בנין קו הבניין העילי מתייחס למרפסות הנמצאות מעל הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.
ז	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.1	מגורים ג'
ח	<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 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> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של החניה.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 15% 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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>

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

אחורי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צד-י- שמאלי	צד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	2	4	(1) 12	12		287	סה"כ שטחי בניה 1511	371	164	286	690	526	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים	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) גובה רום גג רעפים 14.45=811.45

(2) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

6.1	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<p>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.</p> <p>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 אחר התנאים הבאים:</p> <p>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.</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 לייעודו החדש של המבנה.</p>

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

7. ביצוע התכנית .7

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת קומה	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: יעקב ליפשיץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע		שם: גילה ברזובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע		שם: יצחק ברזובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע		שם: בינה הופשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע		שם: משה הופשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע		שם: פליטאל טובי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע		שם: שושנה טובי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע		שם: יעקב ליפשיץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע		שם: פייגה ליפשיץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע		שם: יעקב צביבל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע		שם: משה מרדכי ריזל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: ציונה ריזל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אליעזר שטינהרט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אוריה שוחט שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: אוריה שוחט - אדריכלית מ.ר. 001017/29 13/10/16 חתימה: