

1000364019-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה בדפסה 13

תכנית מס' 101-0327874

הרחבות דיור ברח' ענתות 5, מחנה יהודה, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה בדפסה 13



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 31.10.16 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

איתן זילבר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה בדפסה 13

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוגשת עוסקת במבנה קיים בשכונת מחנה יהודה בירושלים.
המבנה שופץ בהתאם להיתר 08/617.0, תב"ע 3835
במבנה קומת מרתף, 2 קומות מעל הקרקע וקומת גג רעפים.

תכנית זו מבקשת תוספת שטחים למבנה
במהלך הבניה התגלה חלל בקומת מרתף, שנאטם ללא שימוש. בתכנית זו מבקשים להוסיף שטח זה בתור
מחסן, ואת השטח שמאושר כמחסן מבקשים להמיר לשטח עיקרי.
בקומה א' יש חללים בגובה של 2 קומות. בתכנית זו מבקשים לצקת רצפה בקומה ב' מעל חללים אלו, ולהשתמש
בהם כשטח עיקרי.

היתרי בניה קיימים בחלקה:
08/617.0-תוספת בניה
08/617.1-חידוש היתר
אין עברות בניה.

מטרות התכנית:

* שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'
* שימוש בקומת מרתף כשטח עיקרי
* קביעת בינוי בקומות הקיימות: קומת כניסה, קומה א' וגג רעפים לשם הרחבת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מחנה יהודה
מ-13 הדפסה

הרחבות דיור ברח' ענתות 5, מחנה יהודה, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0327874 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.081 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מ-13 הדפסה



תכנון זמין
מ-13 הדפסה

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220416

קואורדינטה Y 632143

1.5.2 תיאור מקום רח' ענתות 5, מחנה יהודה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	ענתות	ירושלים

שכונה מחנה יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30047	לא מוסדר	חלק	7	

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



מחלקת תכנון
מזכירות הממשלה



מחלקת תכנון
מזכירות הממשלה



מחלקת תכנון
מזכירות הממשלה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3835	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3835, לעניין שטחי הבניה. יתר הוראות תכנית 3835 תחולנה על תכנית זו.	4000	3007	07/05/1992
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 א, הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

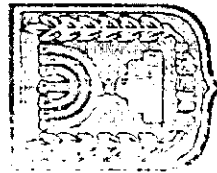


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		דינה גלר		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	מחייב חלקית לעניין: קווי בניין, מסי יחיד, גובה, מסי קומות, שימור והסתרת מערכות.	12/12/2016	דינה גלר	12/12/2016	1	1:100	מחייב חלקית	כינוי מוצע
לא		17/06/2015	דינה גלר	01/06/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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



מנהל תכנון
17/06/2015

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	ננסי גייקוב			ירושלים	ענתות	5	02-6528395	02-6520387	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	הרולד גייקוב			ירושלים	ענתות	5	02-6528395	02-6520387	
בעלים	ננסי גייקוב			ירושלים	ענתות	5	02-6528395	02-6520387	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דינה גלר	48246		ירושלים	הרב רובין	43	02-5869321		eiznom@inte tinet.il
מו"ד	מו"ד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזר חיים	23	02-5858538		
הנדסאי	הנדסאי	אסתר נעמי שלגסר	4172/ה		ירושלים	שירת חים	8	02-5714717		eiznom@zah av.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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

תוספות בניה לשם הרחבות דיור למבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה רדפסה 13

* שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
* קביעת תוספת שטחים לשם הרחבת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.

* קביעת בינוי בקומות הקיימות לשם הרחבת יח"ד קיימת.

* קביעת קווי בנין לתוספות הבניה, כאמור.

* הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-262.79 מ"ר

* קביעת תנאים והוראות בינוי למתן היתרי בניה.

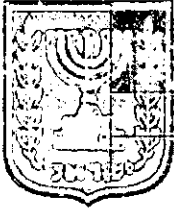
* קביעת הוראות לשימור



תכנון זמין
מונה רדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.081
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	245.41		+80.79	164.62	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
מגורים ג'	1



סימון בתשריט לשימור	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	81	100
סה"כ	81	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	81.16	100
סה"כ	81.16	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תחילת זמין
מונה הדכסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 מגורים ג'</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>מגורים</p>	
<p>4.1.2 הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר תוספת שטחים בתחום קונטור המבנה, כמפורט בנספח הבינוי. גובה מדלפות הגג יהיה כפי שמופיע בטבלה 5. במידה ותושלם קומת הגג בחזית הצפונית מערבית גובה המדלפות הסופי יהיה בהתאם לקיים.</p>	<p>א</p>
<p>ב חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	<p>ב</p>
<p>ג שימור</p> <p>1. חזיתות המבנה כלפי רח' ענתות ורח' שילה, כפי שמופיעות בנספח הבינוי, הינן לשימור. 2. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יהיה תואם לסוג האבן במבנה הקיים. תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעריית ירושלים. 3. אישור תוספת הקומות המוצעות בנושא של חזיתות, חומרי גמר, פתחים, מרפסות, מעקות וכד' תאושר ע"י מחלקת השימור של עיריית ירושלים. 4. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. 5. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור. 6. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, ריצוף, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'. 7. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים. יש להסיר ולהסדיר תשתיות. 8. ניקוי חזיתות המבנה, הסדרה והסתרה של התשתיות והצנרת הגלויה בחזיתות שלא שייכות לבעלי הזכויות במבנה יתואם עם מח' השימור של עיריית ירושלים לעת מתן היתר.</p>	<p>ג</p>
<p>ד היטל השבחה</p> <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>	<p>ד</p>
<p>ה סטייה ניכרת</p> <p>* קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו קווי הבנין יחשב כסטייה ניכרת. * הוראות השימור בתכנית זו כפי שמופיעות בסעיף 4.1.2 (ג) הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת. * גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. * מס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. * מערכות המבנה והצנרת הגלויה השייכות לבעלי הזכויות במבנה יוסתרו. הוראות אלו יהיו</p>	<p>ה</p>



תכנון זמין
מונה תדכסה 13



תכנון זמין
מונה תדכסה 13



תכנון זמין
מונה תדכסה 13

4.1	מגורים ג'
	מחייבות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.
ו	<p>בדיקות ארכאולוגיות</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>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. קיר האמור להיות קיר משותף אך אינו מתבצע בעת ובעונה אחת עם הבניין המצרני לו, יבנה קיר הגמלון בגמר אבן בפינות ובטיח מסותת או מותז צבוע בגוון האבן.</p>
ח	<p>פסולת בניין</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>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. 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 הנ"ל 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 היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 3. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי והפרטי, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. הסרת מערכות המבנה, וניקוי המבנה מצנרת גלויה חיצונית. 4. ההרחבות והבינוי בבניין יבוצעו באופן אחיד בחומרי הגלם בתאום עם מהנדס העיר. 5. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל עיצוב החזיתות, פרטי המרפסות (יתאימו למרפסות ההיסטוריות), חומרי גמר ופרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל (או מהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור, תוספת הקומות וחומרי גמר בחזיתות יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. 6. תנאי לאכלוס המבנה-שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 13



תכנון זמין
תדפסה 13



תכנון זמין
מונה תדפסה 13

4.1	מגורים ג'
	<p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>



תכנון זמין
מונה רדפסה 13



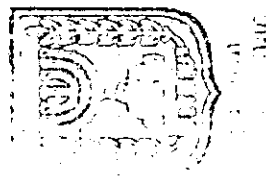
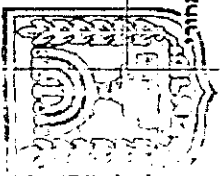
תכנון זמין
מונה רדפסה 13



תכנון זמין
מונה רדפסה 13

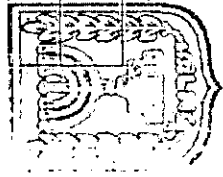
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעה הבנייה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	17.38	38.92	262.79				
(3)	(3)	(1) 10.34	1.2	1	100	325	262.79	17.38	38.92	206.49	81	1		
		(2) 3												
		(3)												



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

קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים ג'
				מגורים ג'
קדמי (3)	1			

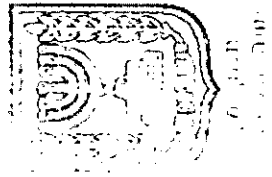


האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 10.34-813.79 גובה רום גג הדעפים.
- גובה המדלפות בחזית דרום מזרחית: 810.97. גובה המדלפות בחזית צפון מערבית: 811.76. גובה מירבי זה הינו מחייב סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
- (2) 2 קומות וקומה שלישית מובלעת בעליית הגג.
- (3) כמפורט בתשריט.



6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה רדפסה 13

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן לבצע את הבניה בשלבים	ניתן לבצע את הבניה בשלבים: שטחים בתוך המבנה הקיים, בנפרד מהתוספת בעליית הגג

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה רדפסה 13



תכנון זמין
מונה רדפסה 13

8. חתימות

 תכנית זמין מונה רדפסה 13	שם: ננסי גייקוב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה: <i>Nancy Jacob</i>	מגיש התכנית
	שם: הרולד גייקוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	חתימה: <i>Harold Jacob</i>	בעל עניין בקרקע
	שם: ננסי גייקוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	חתימה: <i>Nancy Jacob</i>	בעל עניין בקרקע
	שם: דינה גלר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 03/01/17	חתימה: <i>Dina Galor</i>	עורך התכנית

גלר דינה
 אדריכלות ותכנון ערים
 מס' רישיון 48246



תכנון זמין
 מונה רדפסה 13



תכנון זמין
 מונה רדפסה 13