

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0308114

הרחבת דיור לדירת הגג, בית ישראל, חיים עוזר 35, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הפקדת תכנית מס'	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 20.7.16 להפקיד את התכנית	
5.6.16	א.מ.ג.ל.ר
תאריך	יו"ר הועדה המחוזית

12/9/16

א.מ.ג.ל.ר

דברי הסבר לתכנית

הבניין קיים בשכונת בית ישראל רח' חיים עוזר 35.
מטרת התוכנית היא הרחבת דיור לדירה בקומה ג' וחלל גג רעפים.
מגיש התוכנית הינו בעל עניין בקרקע.
למבנה יש היתר בניה.
התוכנית יוצרת מבנה אחיד התואם את אופי הסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת דיור לדירת הגג, בית ישראל, חיים עוזר 35, ירושלים
		מספר התכנית	101-0308114
1.2	שטח התכנית		0.151 דונם
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
 קואורדינאטה X 221350
 קואורדינאטה Y 633000
- 1.5.2 תיאור מקום בין הרחובות חיים עוזר ושמעון רוקח. שכונת בית ישראל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	35	חיים עוזר	ירושלים
		בית ישראל	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30087	לא מוסדר	חלק	54	

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
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/10/1994	509	4257	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית במ/4383.	ביטול	במ/4383

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין קווי בנין, גובה, מספר קומות, שימור	13/04/2016	עמוס גדרון	13/04/2016	1		רקע	בינוי
לא		19/04/2015	ראובן אלסטר	19/04/2015	1	1:250	מחייב	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

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	יוסף מאיר כהנא			ירושלים	חיים עוזר	35	050-4174639	02-6586698	yeretm@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ברוך בלאו			ירושלים	חיים עוזר	35	02-0000000		
בעלים	חנה הינדא בלאו			ירושלים	חיים עוזר	35	02-0000000		
בעלים	חנה כהנא			ירושלים	חיים עוזר	35	02-0000000		
בעלים	יוסף מאיר כהנא			ירושלים	חיים עוזר	35	050-4174639	02-6456698	yeretm@gmail.com
בעלים	אליעזר לברעכט			ירושלים	חיים עוזר (1)	35	02-0000000		
בעלים	פרימט קוביטשעק			ירושלים	חיים עוזר	35	02-0000000		
בעלים	מאיר קליין			ירושלים	חיים עוזר	35	02-0000000		
בעלים	מרים קליין			ירושלים	חיים עוזר	35	02-0000000		
בעלים	מרדכי זאב אברהם רושגולד			ירושלים	חיים עוזר	35	02-0000000		

(1) כתובת: דרכון מס' 701278-1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0308114 - שם התכנית: הרחבת דיור לדירת הגג, בית ישראל, חיים עוזר 35, ירושלים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5338117	02-6456698	yeretm@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.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

השלמת קומת הגג למגורים ושימוש בחלל גג הרעפים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'
2. השלמת קומת הגג במפלס +9.15 שימוש למגורים, וחלל גג הרעפים כחלל טכני.
3. קביעת קווי בנין.
4. הגדלת שטחי הבניה.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות לחזית לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.151	
הערות	סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	למצב המאושר *
	מפורט	מתארי	
	4		4
	265.2	+40.06	225.14

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
מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	
יעוד	מ"ר
מגורים מיוחד	151
סה"כ	151
מגורים ג'	151
מגורים ג'	151
מגורים ג'	147.59
סה"כ	147.59

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניין
	<p>ותר הרחבת דיור מעל מבנה קיים ע"י בניין של 4 קומות וגג רעפים לכיוון רח' רוקח ו-3 קומות וקומת מסד וגג רעפים לכיוון רח' חיים עוזר, כמפורט בנספח בניין. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p>
ב	גגות
	<p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. המערכות יוסתרו בחלל גג הרעפים, לא יתאפשרו מערכות תלויות על חזיתות המבנה.</p>
ג	שימור
	<p>א. היתר הבניה יתואם מול מחלקת השימור לעת הפקתו. ב. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. ג. חזית הבנין הפונה לרח' שמעון רוקח בקומת הקרקע הינה חזית לשימור כמסומן בנספח הבינוי. ד. החזית הינה לשימור במלואה כולל עובי הקירות וכולל הנישות הפנימיות. ה. אין לאפשר הריסת החזית ואין לאפשר הפיכת החזית לקיר דק.</p>
ד	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>
ה	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ד. המערכות יוסתרו בחלל גג הרעפים, לא יתאפשרו מערכות תלויות על חזיתות המבנה. הסתרת מערכות המבנה וניקוי המבנה מצנרת גלויה חיצונית. הוראה אלו יהיו מחייבות וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת. ה. הוראות השימור כפי שמופיעות בסעיף 4.1.2 (ג) הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית/או מי מטעמו.</p>

מגורים ג'	4.1
<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>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>	
חיזוק מבנים, תמ"א/38	ח
<p>היתר לתוספות בניה 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: 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413, 2 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2 על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכול 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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							צדדי-שמאלי	צדדי-אחורי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ג' / מגורים		1	1	147	265.2	136.15	0	37.6	53	4	(1)	4	(3)	(3)	9 (4)
				גודל מגרש כללי								מעל הכניסה הקובעת	צדדי-שמאלי	צדדי-אחורי	קדמי

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 שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לאגף צפוני:

גובה גג רעפים = 780.90 + 16.53

גובה מדלפות = 776.44 + 12.07 גובה מירבי זה הינו מחייב. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

לאגף דרומי:

גובה גג רעפים = 780.90 + 16.53

גובה מדלפות הגג = 774.5 + 10.13 גובה מירבי זה הינו מחייב. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

(2) 3 קומות וגג רעפים מכיוון רחוב חיים עוזר ו-4 קומות וגג רעפים מכיוון רחוב רוקח.

(3) עפ"י תשריט.

(4) עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

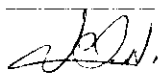
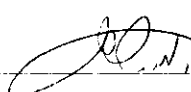
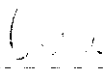
7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

25.05.16	תאריך:	סוג:	שם:	מגיש התכנית
	חתימה:	בעלים	יוסף מאיר כהנא שם ומספר תאגיד:	
				
25.05.16	תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	בעלים	ברוך בלאו שם ומספר תאגיד:	
	ד"ר ב"מ			
25.05.16	תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	בעלים	זנה הינדא בלאו שם ומספר תאגיד:	
	זנה בלאו			
25.05.16	תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	בעלים	חנה כהנא שם ומספר תאגיד:	
	חנה כהנא			
25.05.16	תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	בעלים	יוסף מאיר כהנא שם ומספר תאגיד:	
				
25.05.16	תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	בעלים	אליעזר לברעכט שם ומספר תאגיד:	
				
25.05.16	תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	בעלים	פרימט קוביטשעק שם ומספר תאגיד:	
	פ. קוביטשעק			
25.05.16	תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	בעלים	מאיר קליין שם ומספר תאגיד:	
	מאיר קליין			
25.05.16	תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	בעלים	מרים קליין שם ומספר תאגיד:	
	מרים קליין			
25.05.16	תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	בעלים	מרדכי זאב אברהם רושגולד שם ומספר תאגיד:	
25.05.16	תאריך:	סוג:	שם:	עורך התכנית
	חתימה:	עורך ראשי	עמוס גדרון שם ומספר תאגיד:	
	