

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0311712

הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד ברח' חברת שס 36.38, מאה שערים, ירושלים

ירושלים

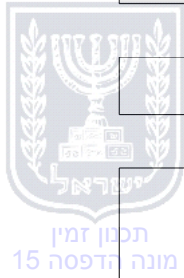
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' עין יעקב מס' 36.38 בשכונת מאה שערים, ירושלים.
2. במגרש קיימים 3 בניינים בני 2 קומות. בכל קומה 1 יח"ד. בסה"כ 6 יח"ד.
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות ותוספת 2 קומות.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרשים מוגדרים כ"אזור מגורים 3" בתכנית המתאר.
2. בחלקה 20 מס' היתר הבנייה התקף - 71/455.02
3. בחלקה 21 מס' היתר הבנייה התקף - 86/569.0

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות אינן בנויות.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד ברח' חברת שס 36.38, מאה
שערים, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

101-0311712

מספר התכנית

0.259 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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

221215 קואורדינאטה X

632600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב חברת שס 36.38, מאה שערים, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	חברת ש"ס	38	
ירושלים	חברת ש"ס	36	

מאה שערים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30063	לא מוסדר	חלק	20-21	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



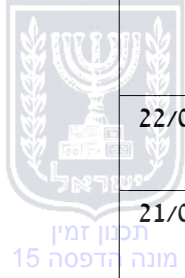
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5022	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת רק את הוראות תכנית 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה זיידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה זיידמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה, קומות, מס' יח"ד	09/08/2018	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	09/08/2018	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא	חתום להפקדה	08/09/2015	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	08/09/2015	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



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
נאמן הקדש	פרטי	אליעזר גוטפרב		הקדש הרב יעקב בן משה בלומנטאל	ירושלים	(1)		052-7624090		5806757@g mail.com
נאמן הקדש	פרטי	יוסף פיליפ		הקדש כולל אהבת ציון	ירושלים	(2)		02-5370077	02-5023269	ahavath- ion@014.ne t.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 5857 ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 5111 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נאמן הקדש	אליעזר גוטפרב		הקדש הרב יעקב בן משה בלומנטאל	ירושלים	(1)		052-7624090		5806757@gmail.com
בעלים	נאמן הקדש	יוסף פיליפ		הקדש כולל אהבת ציון	ירושלים	(2)		02-5370077		ahavath- ion@014.net.il
בעלים	נאמן הקדש	מנחם קליין		הקדש כולל אהבת ציון	ירושלים	(2)		02-5370077		ahavath- ion@014.net.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נאמן הקדש	אפרים רוטמן		הקדש הרב יעקב בן משה בלומנטאל	ירושלים	(1)		052-7624090		5806757@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות

(1) כתובת: ת.ד. 5857 ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 5111 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן עירוני	עורך ראשי	משה זיידמן	39943		ירושלים	הפלמ"ח (1)	52	02-5635819	02-5635819	mzaidman1@012.net.il
אדריכל	הנדסאי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	38483	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	mshv@012.net

(1) כתובת: כניסה א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד ברח' חברת שס 36.38, מאה שערים, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ד'.

ב. קביעת בינוי עבור: תוספות לשם הרחבות, תוספת קומות ליצירת יח"ד חדשות והקמת קומות מרתף למחסנים.

ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

ד. קביעת קווי בניין.

ה. קביעת תוספת של יח"ד.

ו. הגדלת מספר קומות.

ז. קביעת שימושים עבור מגורים ובית כנסת.

ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

י. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור, מבנים/ גדרות/ מדרגות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	259	מגורים 3
100	259	סה"כ

מצב מוצע

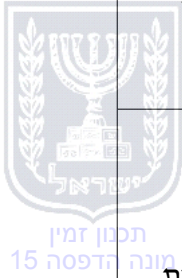
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	261.14	מגורים ד'
100	261.14	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומות הקיימות לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי. (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומה שלישית ורביעית מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בנין מירביים, הנחיות שימור.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ד. מספר יח"ד מירבי יהיה 8 יח"ד.</p> <p>ה. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין הנחיות השימור.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>הבניין המסומן בסמל לשימור הוא בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תתור הריסתו.</p> <p>2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. אין לדקק קירות.</p> <p>4. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יהיה תואם לסוג האבן במבנה הקיים.</p> <p>5. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'.</p> <p>6. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן, כולל פתחי נגרות מקוריים. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, ייפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>7. ככל שיתגלה במהלך העבודות בור מים בשטח התכנית, חובה לשמרו ולשלב בתכנון המוצע.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים לתכנית לצורך בחינת שילובם של גרמי המדרגות ומעקי המתכת בבינוי החדש.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה</p>

4.1	מגורים ד'
	המיועד להריסה ועל חשבונם.
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר קומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם חייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הקטנת החצר הפנימית תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. שלביות הביצוע הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבונם.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום.</p> <p>2. קו הבניין במרכז תחום התכנית הוא עבור חצר פנימית בהתאם לתשריט ולנספח בינוי.</p> <p>3. קו הבניין העילי הוא עבור המרפסות והמדרגות הבלתי מקורות שבתוך שטח החצר הפנימית.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</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'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p> <p>3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות,</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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.</p> <p>5. אישור תיק התיעוד ו / או השלמתו לאישור מחלקת השימור.</p> <p>6. פירוק תוספות בניה מאוחרות.</p> <p>7. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>8. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני וכן לא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים לפתרון החיזוק המוצע בתכנית.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום של נושא התשתיות מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>11. תנאי לטופס אכלוס יהא ביצוע עבודות התשתית שנקבעו להנחת דעתו של מהנדס העיר.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים לתכנית לצורך בחינת שילובם של גרמי המדרגות ומעקי המתכת בבינוי החדש.</p>
יא	<p>עתיקות</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>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעדות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי העירייה או בשצ"פים, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות סמוכות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1)	8	100	380	987.36	92.84		36.1	537.55	259	36-38	1	מגורים ד'	מגורים ד'

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) באגף הפונה לרח' אברהם מסלונים:

גובה המדלפות יהא 15.17 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 788.41, מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד 18.63 מ' מעל מפלס ה 0.00.
באגף הפונה לרח' חברת שס:

גובה המדלפות יהא 10.97 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 788.41, מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד 13.49 מ' מעל מפלס ה 0.00..
(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן טופס 4	שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15