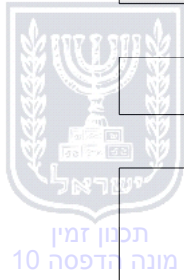


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0456731

תוספת 3 יח"ד לבנין קיים רח' רלב"ח 12 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0456731, שם תכנית : תוספת 3 יח"ד לבנין קיים, רחוב רלב"ח 12 ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 128 בגוש 30068, רחוב רלב"ח 12, קרוב לשכונת גאולה בירושלים, הבנין הוא בן 3 קומות, עם 5 יח"ד מאושרות.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית המתאר לירושלים, יעוד המגרש הוא אזור מגורים 3.
- בתכנית זו מוצעות תוספת 2 קומות (הקומה העליונה מובלעת בגג הרעפים), כמו"כ מוצעת הכשרת השלמת קומה שלישית.
- מוצעת בתכנית תוספת 3 יח"ד חדשות, 2 מהם בקומות המוצעות ואחת נוספת ע"י פיצול דירה קיימת בקומה תכנון זמין מונה הדפסה 10
- בחצר החלקה מוצעת חניה לצורך יחידת הדיור השלישית בהתאם לתקן חניה התקף.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי שלפיו נבנה הבנין לא נמצא בעיריה, בשנת 1983 הוצא היתר מס' 83/561 לתוספת קומה שלישית, בו אושרו 103.87% דהיינו 386.50 מ"ר, עפ"י 93% במגרש פינתי ו-6% הקלה ו-5% השלמת גג, בשנת 1984 הוצא היתר 83/561.1 לתוספת מרפסת בקומה א' בחזית המערבית, בשנת 1989 הוצא היתר מס' 83/561.2 לסגירת המרפסת הנ"ל.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, יש תוספות ללא היתר בניה שחלקם בתוך קונטור הבנין ומוצעות להכשרה וחלקם האחר שמחוץ לקונטור הבנין מוצע להריסה ופירוק.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדרי'

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תוספת 3 יח"ד לבנין קיים רח' רלב"ח 12 ירושלים	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	מספר התכנית	
101-0456731	שטח התכנית	1.2
0.372 דונם	סיווג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
220425	קואורדינאטה X	
632840	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום**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	רלב"ח	12	

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30068	לא מוסדר	חלק	128	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) 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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	19/11/2017	אוריה שוחט	19/11/2017	מחייב לענין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/08/2016	אוריה שוחט	17/08/2016		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

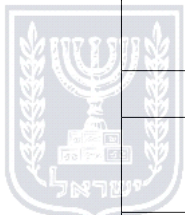
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גיטל הרשקוביץ			ירושלים	רלב"ח	12	02-5381198	02-5381198	

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		אפרים איתמר הרשקוביץ			ירושלים	רלב"ח	12	02-5381198	02-5381198	
בעלים		גיטל הרשקוביץ			ירושלים	רלב"ח	12	02-5381198	02-5381198	
בעלים		מרדכי סימון			ירושלים	רלב"ח	12	02-5381755	02-5381755	
בעלים		שינדל סימון			ירושלים	רלב"ח	12	02-5381755	02-5381755	
בעלים		יוסף לוי			ירושלים	רלב"ח	12	02-5381198	02-5381198	
בעלים		צפורה ברונר			ירושלים	רלב"ח	12	02-5381198	02-5381198	
בעלים		חיה קסירר			ירושלים	רלב"ח	12	02-5381198	02-5381198	
בעלים		אברהם מרדכי דוידוביץ			ירושלים	רלב"ח	12	02-5382087	02-5382087	
בעלים		אשר שנור			ירושלים	רלב"ח	12	02-5381334	02-5381334	



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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	ciim@enativ.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



מזכיר
מונה הדפסה 10



מזכיר
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 2 קומות (העליונה בחלל גג רעפים) עבור 2 יח"ד חדשות ופיצול יח"ד קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות (העליונה מובלעת בחלל גג רעפים) והרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספות בקומות הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-744 מ"ר (מתוכם 640 מ"ר שטחים עיקריים, ו-104 מ"ר שטחי שרות), בנוסף, מוצעות 23 מ"ר עבור מרפסות.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- תוספת 3 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל-8 יח"ד.
- הגדלת מס' הקומות מ-3 ל-5 (הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים).
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה ולפירוק.
- שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	372	מגורים 3
100	372	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	374.25	מגורים ג'
100	374.25	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותרנה תוספת 2 קומות חדשות (העליונה מובלעת בחלל גג רעפים) והרחבת יח"ד קיימות.</p> <p>2. תותרנה תוספת 3 יח"ד חדשות, בסה"כ 8 יח"ד.</p> <p>3. תותרנה תוספות בקומות הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>4. תותר בחזית המזרחית, תוספת ממדי"ם במסגרת בקשה להיתר, כאשר הבינוי המוצע יבחן ע"י מחלקת שימור בעיריית ירושלים, וזאת שלא בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	קווי בנין
	<p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי.</p> <p>2. ניתן להציע תוספת ממדי"ם בחזית המזרחית מעבר לקוי הבנין, כאשר הבינוי יבחן ע"י מחלקת שימור של עיריית ירושלים.</p>
ד	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 8 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ל-3 יח"ד חדשות המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>7. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p> <p>8. הסדרת תשתיות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>9. פירוק תוספות שלא הוכשרו במסגרת תכנית זו בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>10. שילוב הוראות לשימור המבנה כולל חומרי גמר, שמירה על ריצוף מקורי, פרטים מקוריים.</p> <p>11. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>12. תנאי לאיכלוס המבנה - שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר בהתאם לתנאי ההיתר ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>12. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>13. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

4.1	מגורים ג'
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ז	<p>שימור</p> <p>1. הבנין המסומן לשימור בתשריט הוא מבנה לשימור, לא תותר הריסתו. 2. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה היסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. 3. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כולל שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר ופרטי בנין מקוריים, כל שינוי ייחשב סטייה ניכרת. 4. נספח הבינוי יהיה מחייב לענין גבהים ונפחים, תוספת קומות ונפחים תיחשב סטייה ניכרת. 5. לא יורשה דיקוק קירות היסטוריים. 6. פירוק זהיר וידני של תוספות שלא הוכשרו בתכנית זו. 7. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. 8. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור. 9. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו', יש להסיר ולהסדיר תשתיות. 10. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות ומעקות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו. 11. גמר האבן בתוספת יתואם עם מחלקת השימור בעיריה. 12. כל עבודה שתאושר בבנין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר. 13. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p>
ח	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. 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>
ט	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. שלבי הביצוע הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, למעט קוי בנין בחזית המזרחית לצורך תוספת ממדי"ם, וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. הוראות שימור הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק</p>



4.1	מגורים ג'
	התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
י	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יא	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
יב	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
23	0	5 (2)	13.8 (1)	21	8	45.4	200	744	0	0	104	640	372	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

הערה ברמת הטבלה:

השטחים הנ"ל אינם כוללים שטחים לתוספת ממדי"ם בחזית המזרחית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) רום גג הרעפים הוא +16.50, הערך מתייחס לגובה מפלס ה-0.00 (797.20).

(2) הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

1. שער הכניסה לא יפתח לכיוון הכניסה, אלא לכיוון המגרש או מעלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. עמודת הממדי"ם תיבנה בהינף אחד. 2. תוספות הבניה על הגג ייבנו בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10