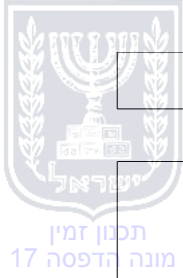


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0498071

תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד, ברח' השמחה 3, 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

מדובר בבנין על חלקה 30 בגוש 30088 ברח' השמחה 3, בשכונת בית ישראל. קיים בניין בן שתי קומות, קומת הקרקע קיימת מימי המנדט הבריטי ובה התגוררו 4 משפחות, וכעת מתוכננת ל-3 יח"ד, קומה א מוצעת להכשרה כהרחבה לשתי היחידות הקיימות, המדרגות החיצוניות הקיימות על שטח דרך מאושרת מסומנות להריסה, ומוצע גרם מדרגות פנימי אשר מוביל אל הקומה הראשונה.

שחי הבניה מוצעים במסגרת הרחבת יח"ד עד 140 מ"ר ליח"ד קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד, ברח' השמחה 3, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0498071 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.415 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 221400
 קואורדינאטה Y 632800

1.5.2 תיאור מקום

רחוב השמחה 3, שכונת בית ישראל, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3		ירושלים

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30088	לא מוסדר	חלק	30, 232	

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 17



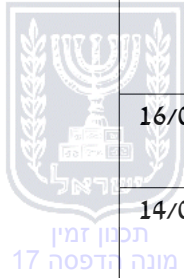
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
14/01/1993	1269	4076	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4326 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4326 ממשיכות לחול.	כפיפות	4326



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן ברלב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן ברלב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		01: 33 15/05/2019	בתיה מרקס	15/05/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא		01: 34 15/05/2019	ראובן אלסטר	15/05/2019		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
	פרטי	חיים יהודה כהן			ירושלים	רמות פולין	84	02-5865923		bm.archit@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים יהודה כהן			ירושלים	רמות פולין	84	02-5865923		bm.archit@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		עיריית ירושלים עיריית ירושלים			ירושלים	ככר ספרא (1)	1	02-6296666		ldrita@jerusalem.muni.il
בעלים		חיים יהודה כהן			ירושלים	רמות פולין	84	02-5865923		bm.archit@gmail.com

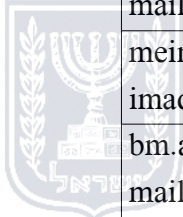


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

(1) כתובת : ככר ספרא 1.

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	דן ברלב	10476		ירושלים	אהלי יוסף	22	02-5002299		bm.archit@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	בתיה מרקס	44897		ירושלים	הרב הרץ יוסף צבי	35	077-4041992		bm.archit@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'
2. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
3. קביעת קווי בניין, כאמור
4. הגדלת מסי קומות בשטח, מקומה אחת לשתי קומות
5. הריסת מדרגות חיצוניות הקיימות בשטח דרך מאושרת
6. הגדלת שטחי הבניה בשטח
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/לעקירה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	264	63.61
מגורים	151	36.39
סה"כ	415	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	264.87	63.62
מגורים ב'	151.46	36.38
סה"כ	416.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



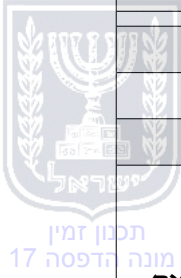
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



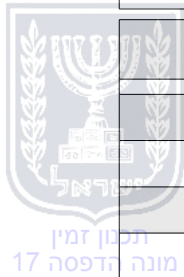
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבנין זה יהיה 3 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותרשם ע"כ הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ו. סטייה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ז. העתקת מתקנים משותפים ל קומת הגג</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלויזיה, רדיו וכד'.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ח. עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>מודגש בזאת כי סוג המעקה, האבן והחלונות יהיו בתאום עם מחלקת השימור.</p> <p>ט. קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע, והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



4.1	מגורים ב'
ב	<p>שימור</p> <p>חזית הבנין המתוחם בנספח הבינוי (נספח מס' 1) בקו סגול הינה חזית המיועדת לשימור וחלות עליה ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת חזית הבניין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתה החיצונית של החזית הבניין לשימור, למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיה האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בה, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. תותר תוספת בניה לחזית לשימור כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ד. תוספת בניה לחזית לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ה. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבנין תשופצנה חזיתות הבניין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבנייה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת חיווטים שונים וכדומה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים ציבוריות
4.2.2	הוראות
א	דרכים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי								
					שטחי בניה סה"כ	עיקרי							שרות		
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי-ימני (1)	צידי-שמאלי (1)	מעל הכניסה הקובעת (2)	8.58	3	94	276.2	20.53	255.67	151	1	1	מגורים ב'	מגורים

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית לאגף הבנין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מטר מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לת"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



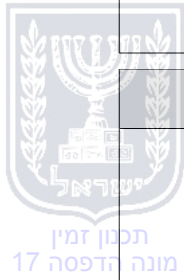
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו ינטעו/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם 1 עצים, בגודל ובגובה העץ הקיים, בתיאום ובפיקוח אגרונום. ג. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. ד. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. 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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), 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.</p>



6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תצ"ר לתיקון שטח וגבולות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום מדרכות, כבישים וכל התשתיות שיכולות להפגע כתוצאה מהבניה.</p> <p>להבטחת האמור תופקד ערבות בנקאית לפקודת אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת אלא לאחר ביצוע כל העבודות לשביעות רצון האגף.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1 א סעיף ה(רישום הערת אזהרה) 4.1 א סעיף ה(העתקת מתקנים על הגג)</p>



6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.5	הריסות ופינויים
	<p>מדרגות להריסה</p> <p>המדרגות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) מיועדות להריסה וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח ע"י העירייה במועד המוקדם מביניהם.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

ל.ר

