

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0632737

תוספת 2 יח"ד והרחבת דירות קיימות רחוב שמעון חכם 4 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
23/09/2019

לאשר את התוכנית
01/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

על שטח התוכנית ברחוב שמעון חכם 4 חלה תכנית 3486 המייעדת אותו לאזור מגורים 3. במהלך השנים הופקו היתרי בניה:

תיק מס' 90/312 לבניית בנין חדש.
תיק מס' 1990/0312.02 שינויים בבנין קיים.

בתוכנית זו מבוקשת הרחבת 3 יחידות דיור קיימות, ותוספת שתי קומות חדשות עבור תוספת 2 יחידות דיור חדשות.

בתכנית זו מוצע קו בנין צידי לכיוון חלקה 69 כקו בנין 0, (ללא פתחים), בכדי ליצור אפשרות להיצמדות למבנה השכן הבנוי גם הוא על קו 0 ל כיוון המגרש נשוא תוכנית זו חלקה 74.

בתכנית זו מוצע קירווי קומת החנייה במפלס -2.66, היות והתוספת המוצעת דורשת תמיכה ועקב החניות הקיימות והמאושרות, אין אפשרות להוריד קירות וואו עמודים מבלי לפגוע בחניות הקיימות, לכן מוצע בתוכנית זו קירווי לחנייה והבנייה המוצעת תיבנה מעל הקירווי כאשר העומסים יועברו לעמודים ולקיר תמך אשר ייבנה בקצה המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 יח"ד והרחבת דירות קיימות רחוב שמעון חכם 4 ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0632737 מספר התכנית

0.386 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג 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

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 220850
 קואורדינאטה Y 633675

1.5.2 תיאור מקום

רח' הרב שמעון חכם 4, שכונת מחניים, 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	הרב חכם שמעון	4	

שכונה מחניים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30104	מוסדר	חלק	74	

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 16



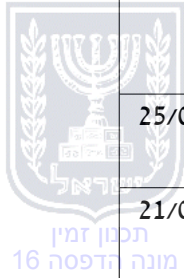
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/02/1990	2033	3746	תכנית זו מחליפה את תכנית 3486.	החלפה	3486
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניין, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין ולעניין חניה.	13: 55 20/11/2019	אוריה שוחט	31/05/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 31 16/04/2018	ראובן אלסטר	16/04/2018	1	1: 250	מנחה	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	מאיר נחום רוטנברג			ירושלים	הרב חכם שמעון	4	02-5389042		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	101729	בית בישראל	ירושלים	(1)	3	072-2117890		2117890@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(2)		02-6522294		

(1) כתובת : בלומפלד.

(2) כתובת : כנפי נשרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 קיימות, ותוספת שתי קומות חדשות לתוספת 2 יח"ד דיור חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
2. קביעת בינוי בגובה של 5 קומות וגג רעפים לא בשימוש מעל מפלס ה- +0.00 וקומה אחת מתחת למפלס ה- +0.00. לחניה ומחסנים ומקלט.
3. קביעת מס' יח"ד ל- 5.
4. קביעת קוי בנין.
5. קביעת תכסית בינוי.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת שלביות ביצוע.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	385.58	100
סה"כ	385.58	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	385.58	100
סה"כ	385.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>תותר תוספות בנייה בקומת קרקע מפלס +0.00, בקומה א' מפלס +3.06, בקומה ב' מפלס +6.12, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>תותר בניית תוספת שתי קומות חדשות מעל בניין הקיים, לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט: קווי הבניין המרביים בקו נקודה בצבע אדום, קווי בנין עיליים בקו נקודותיים בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ב. שלביות ביצוע התכנית הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ד. הריסת חלקי מבנה המסומנים בתשריט להריסה הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר</p>

4.1	מגורים ג'
	מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ 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>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
י	<p>גמישות לתכנית</p> <p>1. יותר שינוי של עד מטר וחצי מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 5 יחידות דיור.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				
			מגדל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי				מתחת לכניסה הקובעת שרות	קו בנין (מטר)			
									מגדל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת שרות	צידי- ימני
מגורים ג'	מגורים ג'	386	899.26	219	36	5	15.3 (1)	5	3	0	3	3

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה תחתית המדלפות יהיו +15.30, גובה קצה גג הרעפים +18.24 ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

זכות מעבר לרכב
סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב
 זיקת מעבר לרכב למגרש 127 ולמגרש 129.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבות יח"ד קיימות.	הבניה תבוצע בהינף אחד.
2	תוספת שתי יח"ד בשתי קומות חדשות.	הבניה תבוצע בהינף אחד ותותנה בביצוע ההרחבות ליח"ד הקיימות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

