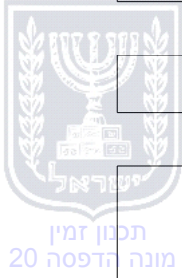


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0631721

תוספת קומה, יח"ד ומרפסות ברח' חברת ש"ס 4-6 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 :
06/01/2019

להפקיד את התכנית
22/08/2019

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

תאור התכנית והרקע להגשתה

מדובר בבנינים על חלקות 36 ו 37 בגוש 30063 רח' חברת ש"ס ו 4-6, בשכונת מאה שערים, ירושלים. בחלקה מס' 36 התבי"ע התקפה הינה תכנית 7833 אשר אושרה בשנת 2003, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים מיוחד.

בבנין קיימות היום 4 קומות מעל מפלס הכניסה, סה"כ 7 יח"ד. התוכנית מציעה הגבהת גג רעפים לשם הרחבת יח"ד קיימת.

בחלקה מס' 37 התבי"ע התקפה הינה תכנית 66175 אשר אושרה בשנת 2014, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים ד. בבנין קיימות היום 4 קומות מעל מפלס הכניסה, סה"כ 7 יח"ד.

התוכנית מציעה הגבהת גג רעפים לשם הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד, סה"כ 8 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

חלקה 36 - היתר בניה מס' 04/0046.00 משנת 2006 שאשר תוספת בניה.

- היתר בניה מס' 04/0046.01 משנת 2006 שאשר תוספת בניה.

חלקה 37 - היתר בניה מס' 15/0380.00 משנת 2017 שאשר תוספת בניה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.

לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבנין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות.

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומה, יח"ד ומרפסות ברח' חברת ש"ס 4-6 ירושלים

מספר התכנית 101-0631721

1.2 שטח התכנית 0.308 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 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

קואורדינאטה X 221120

קואורדינאטה Y 632650

1.5.2 תיאור מקום

רח' חברת ש"ס מקביל לרח' אברהם מסלונים

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 | 4 | |
| ירושלים | חברת ש"ס | 6 | |

מאה שערים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30062 | לא מוסדר | חלק | | 255 |
| 30063 | לא מוסדר | חלק | 36-37 | 242 |

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 08/12/2014 | 1683 | 6936 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0066175. | החלפה | 101-0066175 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166/ב |
| | | 0 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7833 | החלפה | 7833 |
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מק/5022/א |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 ופיתוח | מחייב חלקית | 1: 100 | 1 | 19/02/2019 | אוריה שוחט | 10: 09 19/02/2019 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 22/03/2018 | ראובן אלסטר | 08: 36 17/04/2018 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 | אריה שישא | | | ירושלים | חברת ש"ס | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |

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 | | יעקב אייזנבך | | | ירושלים | חברת ש"ס | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | יחיאל מיכל גוטפרב | | | ירושלים | חברת ש"ס | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | אביגדור צבי גראומן(הלוי (| | | ירושלים | חברת ש"ס | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | חנה גראומן(הלוי (| | | ירושלים | חברת ש"ס | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | עטקא היימליך | | | ירושלים | חברת ש"ס | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | בערל סאקס | | | ירושלים | חברת ש"ס | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | ברוך יצחק קורנבליט | | | ירושלים | חברת ש"ס | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|-----------------------|------------|--|---------|----------|-----|-------------|-----|-------------------|
| בעלים | | יחיאל שטרן | | | ירושלים | חברת ש"ס | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | מיכל שטרן(תפילינ סקי) | | | ירושלים | חברת ש"ס | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | אריה שישא | | | ירושלים | חברת ש"ס | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | | | הישיבה הגדולה, התלמוד תורה ובית התבשיל מאה שערים | ירושלים | חברת ש"ס | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-----------|-------------|------------|----------|---------|------------|-----|-------------|-----|-------------------------|
| | עורך ראשי | אוריה שוחט | 101729 | | ירושלים | מענה שימחה | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| | מודד | ראובן אלסטר | 502 | | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | | meimad@meimad-sur.co.il |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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, הגבהת גג רעפים תוספת מרפסות ויח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד ומגורים ד' לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת קומה לשם תוספת 1 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ג' | 2, 1 |
| דרך מאושרת | 6 - 3 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------|----------------|
| קו בנין עילי | דרך מאושרת | 6 - 3 |
| קו בנין עילי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|--------------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 32 | 10.63 |
| מגורים ד | 137 | 45.52 |
| מגורים מיוחד | 132 | 43.85 |
| סה"כ | 301 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 32.7 | 10.65 |
| מגורים ג' | 274.38 | 89.35 |
| סה"כ | 307.08 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | איכות הסביבה |
| | יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. |
| ב | סטיה ניכרת |
| | א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. הוראות שלביות הביצוע המפורטות בתכנית זו הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. |
| ג | עיצוב אדריכלי |
| | הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. |
| ד | קולטי שמש על הגג |
| | בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. |
| ה | תנאים למתן היתרי בניה |
| | א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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. ד. תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור של מחלקת שימור בעיריית ירושלים לפרטי הבניין ועיצוב החזיתות. ה. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי למתן היתר בניה. ו. היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. |

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ג' |
| ו | ניהול מי נגר בהעדר שטחים לחלחול בשטח התכנית יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרך |
| 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 | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------|------------|-------|-------------|------------|--------------------|------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------|---------|-------|-----------|------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- צמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | | | | | עיקרי שרות |
| (3) | (3) | (3) | (3) | (2) | (2) | (1) 17.41 | 8 | | | 708 | 197 | 511 | | 1 | מגורים ג' | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | (2) | (2) | (4) 15.63 | 7 | | | 666 | 255 | 411 | | 2 | מגורים ג' | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | | | | 15 | 100 | 446 | 1374 | 452 | 922 | 308 | | <סך הכל> | |

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) לכיוון רחוב סלונים גובה מדלפות הגג : 17.41=804.07

לכיוון רחוב חברת ש"ס גובה מדלפות הגג : 13.00=799.66

גובה רום הגג : 19.72=806.88.

(2) כמפורט בנספח הבינוי.

(3) כמפורט בתשריט.

(4) לכיוון רחוב סלונים גובה מדלפות הגג : 15.63=802.15 גובה רום הגג : 18.53=805.05

לכיוון רחוב חברת ש"ס גובה מדלפות הגג : 13.68=800.20 גובה רום הגג : 16.63=802.95.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------------------------------|---|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד לכל חלקה בנפרד | לא תותר בניה בשלבים |
| 2 | בניית תוספת קומה | ההרחבות ותוספת הקומה של היחידות דיור העליונות לא תהיינה מותנות בשאר התוספות של הקומות התחתונות. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית כ 15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20