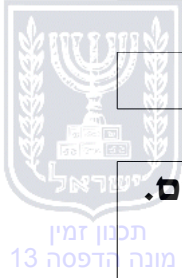


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0618413

תוספת קומה למבנה מגורים לשם תוספת יח"ד חדשה, רח' שמעוני 21, 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

להפקיד את התכנית
18/02/2020

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

במגרש ברח' שמעוני 21, ירושלים, קיים מבנה מגורים בן 4 קומות מגורים מעל קומת החניה הכולל 7 יח"ד. התכנית מציעה תוספת של 121.80 מ"ר, מהם 109.55 מ"ר שטחים עיקריים ו 12.25 מ"ר שטחי שירות, ב-קומה אחת המהווה תוספת יח"ד 1. בסה"כ 5 קומות מעל מפלס ה- 0.00 ו- 8 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה למבנה מגורים לשם תוספת יח"ד חדשה, רח' שמעוני 21, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0618413

1.2 שטח התכנית 0.609 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	219325
קואורדינאטה Y	630200

1.5.2 תיאור מקום

המבנה ממוקם ברחוב שמעוני 21 בשכונת גבעת הורדים-רסקו בירושלים.

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	שמעוני	21	

שכונה גבעת הורדים - רסקו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30185	מוסדר	חלק	27	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 את הוראות תכנית המתאר לירושלים (62).	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי ענבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין מספר קומות וגובה.	09: 26 21/01/2020	אלי ענבר	21/01/2020		1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 21 17/02/2019	יעקב סומך	14/01/2019		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	אמנון זקן			ירושלים	שמעוני	21			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמנון זקן			ירושלים	שמעוני				

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
	עורך ראשי	אלי ענבר	73487		ירושלים	דרך בית לחם	101	02-6736612		atzmon.sa@g mail.com
מודד	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	המ"ג	30	02-5816642		
אדריכל	אדריכל	אלי ענבר	73487		ירושלים	דרך בית לחם	101	02-6736612		atzmon.sa@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 למבנה מגורים לשם תוספת יח"ד חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'.
2. - קביעת בנוי לתוספת מקומות חניה בקומה 1- בהתאם לנספח הבנוי ולקיים בשטח.
- קביעת בנוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם תוספת יח"ד חדשה בהתאם לנספח בנוי.
3. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-7 יחידות דיור ל- 8 יחידות דיור.
6. הגדלת מספר קומות מ-4 מעל קומת חניה ל-5 קומות מעל קומת חניה.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
8. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	609	100
סה"כ	609	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	609.63	100
סה"כ	609.63	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם תוספת יח"ד חדשות בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. תותר תוספת בניה בקומה 1- (מפלס 3.32-) לשם תוספת מקומות חניה בהתאם לנספח הבנוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p>
ב	<p>תכנית בינוי</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבנוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>3. קו בניין עילי לתוספת המוצעת - קו הבניין העילי המסומן בתשריט הינו עבור התוספת המוצעת במפלס +12.00.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>שיפוץ מעטפת הבניין</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 8 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס'</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ז	<p>גגות</p> <p>העתקת מבנים משותפים אל 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 טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תיכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף בטיחות אש וחקירות- מחוז ירושלים.</p> <p>4. חיזוק מבנים- תמ"א 38:</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר הבניה יהא הפקדת ערבות בנקאית לטובת האגף לשיפור פני העיר לשיקום מדרכות וכבישים שיפגעו כתוצאה מהבניה. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת אלא לאחר תיקון הנזקים לשביעות רצונו המלאה של האגף.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מלוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ____ ' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ____ ' (העתקת מתקנים על הגג לעיל, 4.1.2 ____ ' (חניה).</p>

4.1	מגורים ג'
י	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	16.5 (1)	8	1249.87	358.93	0	235.38	655.56	גודל מגרש כללי 609	1	מגורים ג'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(*) כמסומן בתשריט

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מאליה וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה נכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $16.50 = 753.95$. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני והכל בהתאם לנספח בינוי..

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

עפ"י חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע ע"כ לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970

6.3

תשתיות

1. יש להבטיח שבזמן התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בנין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
2. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות "3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.
3. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.

6.4

היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.