

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0959627

תוספת קומות ויח"ד ברחוב חבשוש 16 בירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוגשת מיועדת לתוספת יח"ד בחלקה 88. התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית של בית ישראל במ/4383 המייעדת חלקה זו למגורים. ניתן לבנות על פי התכנית המאושרת 155%. התכנית זו הגדירה שטחים מירביים לבניה וקוי בנין. היתרי בניה הקיימים בשטח התכנית : 2012/0019. היתר הבניה היה להריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש התכנית המוצעת מבקשת להוסיף יח"ד ותוספת קומות. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים). אין עברות בניה. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע. מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע והגג בחלקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 תוספת קומות ויח"ד ברחוב חבשוש 16 בירושלים

101-0959627 **מספר התכנית**

0.135 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית **1.4 סיווג התכנית**
סוג התכנית

לא **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מחוזית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

לי"ר **לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית **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

221125 קואורדינאטה X

632860 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין הרחובות חבשוש ועדני**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
	16	חבשוש	ירושלים

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	מוסדר	חלק	88	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62 בתחומה.	החלפה	62
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
30/10/1994		509	4257	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/4383 בתחומה.	החלפה	במ/4383



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אנה לידז'נסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנה לידז'נסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין השימור	17: 06 01/02/2022	אנה לידז'נסקי	01/02/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10: 15 24/03/2021	אברהם ארנסטר	01/02/2021	1	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	יצחק כץ			ירושלים	הרב קוק (1)	8	02-6251155		office@ktzl aw.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: על פי יפוי כוח מהבעלים..

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
אדריכלית	עורך ראשי	אנה לידז'נסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5	02-5354809	02-5671923	anaarch.ia@g mail.com
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538	02-5854878	ernstmed@ne tvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 לשם תוספת יח"ד על בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.

2. קביעת השימושים המותרים למגורים.

3. קביעת הוראות בניה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספת 2 יח"ד ומרפסות זיו במפלס +6.00, +7.15, יח"ד 5 ו-6.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +9.00, +10.15 כחלק מיח"ד 15-6.

ג. קביעת בינוי לתוספת חלל גג רעפים למגורים (במפלס +12.00) ומתקנים טכניים (במפלס +13.15).

4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.

5. הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי הבניה המירביים בהיקף של 460.4 מ"ר, מהם 334.40 מ"ר שטחים הדפסה 9 עיקריים ו-126.4 מ"ר שטחי שרות.

6. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-4 ל-6.

7. הגדלת מספר קומות מ-2 קומות וחלל גג רעפים ל-4 קומות..

8. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

10. קביעת הוראות שימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	135	100
סה"כ	135	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	135.24	100
סה"כ	135.24	100



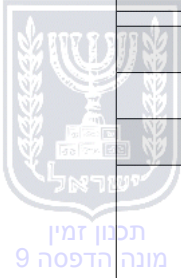
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותרו הבינויים כמפורט להלן:</p> <p>א. יותר בינוי לתוספת 2 יח"ד ומרפסות זיז במפלס +6.00, +7.15 (יח"ד 5 ו-6).</p> <p>ב. יותר בינוי לתוספת קומה במפלס +9.00, +10.15 כחלק מיח"ד 15-6.</p> <p>ג. יותר בינוי לתוספת חלל גג רעפים במפלסים +12.00, במפלס +13.15 למתקנים טכניים.</p> <p>ד. יותר בינוי להמשך חדר המדרגות הפתוח הקיים.</p> <p>ה. לא תותר קביעת חלונות לכיוון מגרש המגורים השכן, חלונות יופנו לכיוון רחובות בלזר, חבשוש, עדני ולחצר הפנימית בלבד.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : לשימור</p> <p>1. החזית לכיוון רחוב עדני בקומה הראשונה וכן בור המים התת קרקעי הקיים הינם לשימור על פי היתר בתיק בניין 2012/0019.2. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צינורות חיצוניים בחזית לשימור.</p>
ד	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה מספר 5 ובנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המצויינים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>4. הוראות השימור הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. לא יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, כל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תוספת הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המירביים לתוספת קומות יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. קווי הבנין המירביים לתוספת מרפסות יהיו כמצויין בתשריט בקו שתי נקודות בדיו בצבע אדום.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בנוסף על סעיפים הריסות ופינויים, חניה, סטייה נכרת, כדלקמן להלן התנאים למתן היתרי בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח התכנית. 5. תנאי להיתר בניה יהא תאום ואישור של מחלקת השימור של עיריית ירושלים לעיצוב חזיתות המבנה ופרטי בניה.





מגורים ג'	4.1
<p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות וערבות למחלקת השימור.</p> <p>7. ויידרש חיזוק נוסף בחזית לשימור, תנאי למתן היתר בניה אישור מחלקת שימור לפתרון החיזוק שיוצע בתכנית.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
0	0	0	1	4	14.7 (1)	6	100	341	460.4	54		72	334.4	135	1	מגורים	ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
20.3	0	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שיא גובה גג רעפים באגף הפונה לרחוב בלור לא יעלה מעל מפלס $786.25 = +14.70$ ושיא גובה גג רעפים באגף הפונה לרחוב עדני לא יעלה מעל מפלס $787.55 = +16.00$.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	תהיה בהינף אחד לכל התוספת המוצעת.

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9