

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0896464

הרחבת יחידת דיור על ידי שימוש בחלל מובלע בתוך גג רעפים קיים

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

המגרש נמצא ברחוב דרך בית לחם 42 בגו"ח 30016/9 שגודלו 1.306 ד'.
במגרש קיים בניין בעל 4 קומות מעל קומת חניה.

מבוקש שימוש בחלל מובלע בתוך גג רעפים קיים על ידי תוספת קומה עבור הדייר הגר בקומה העליונה ופריצת פתחים עבור חלונות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יחידת דיור על ידי שימוש בחלל מובלע בתוך גג רעפים קיים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0896464

מספר התכנית

1.306 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (5)

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

221175 קואורדינאטה X

629925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכונת בקעה, רח' דרך בית לחם 42

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	דרך בית לחם	42	

שכונה בקעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30016	מוסדר	חלק	9	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/11/2010	1218	6163	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13054 ממשיכות לחול.	שינוי	13054
15/06/1999	3865	4767	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 3770.	החלפה	3770



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מתי רוזנשיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מתי רוזנשיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בניה, מסי קומות וגובה	16: 02 01/12/2022	מתי רוזנשיין	01/12/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 24 20/07/2022	אברהם ארנסטר	20/07/2022	1	1: 250	מחייב	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	יונתן קלמן			ירושלים	דרך בית לחם	42	02-8080900		jer.heter12@gmail.com
	פרטי	איימי אן קלמן			ירושלים	דרך בית לחם	42	02-8080900		jer.heter12@gmail.com

1.8.2 יזם

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	מתי רוזנשיין	89399		ירושלים	התעשיה	8	02-6717142		jer.heter12@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		ernstmed@ne-tvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 יחיד קיימת ע"י התרת שימוש בחלל הגגלשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמתחתיו רח' דרך בית לחם 42.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים ב'2 לאיזור מגורים ב'.

ב. קביעת בינוי למתן אפשרות שימוש בחלל הגג לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה ג', הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ג. הגדלת מספר קומות מ 4 ל 5 קומות מעל מרתף.

ד. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.

ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

ז. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה רפרפה בקודקוד הגג.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

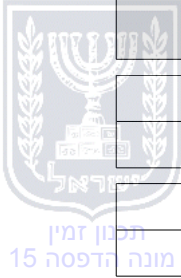
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ב'	1,306	100
סה"כ	1,306	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,304.93	100
סה"כ	1,304.93	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. יותר שימוש בחלל גג רעפים קיים לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה ג' (מפלס +10.52) הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מספר 1 ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מספר 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>מספר יח"ד מירבי, גובה בניה מרבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יח"ד.</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>	
קווי בנין	ב
קוי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	
פסולת בניין	ג
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	
סטיה ניכרת	ד
ראו סעיף 4.1.2 ו' (סטייה ניכרת) בהוראות תכנית 13054.	
תקשורת	ה
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
חניה	ו
<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצע בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	
הריסות ופינויים	ז
<p>1. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התנית ועל חשבונם.</p> <p>2. חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בנספח הבינוי נספח מס' 1 מיועדות להריסה ותהרסנה כתנאי לתחילת העבודות בשטח.</p>	
קולטי שמש על הגג	ח
1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך	

4.1	מגורים ב'
	<p>חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
י	<p>ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גבוהה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח של המגרש בק"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומי ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות סעיף 4.1.2.4 (רישום הערת אזהרה)</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
						ממעל הקובעת	מתחת הקובעת	עיקרי	שרות						
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 1	(2) 5	(2) 16.22	531.05	93.51	167.98	(1) 1249.36	1306	1	1	מגורים	מגורים ב'

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

הוראות טבלה 5:

שטחים תואמי היתר בניה מס' 105992. תיק רישוי: 06/470.2

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת שטח של 96.47 מ"ר..

(2) בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מ' 1..

(3) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה, 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

ל.ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15