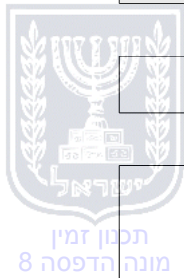


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1108612

פיצול יח"ד ותוספת מרפסת ברח' החרש 1, שכונת החבשים, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

- מדובר על בנין הנמצא על חלקה 304 בגוש 30062 ברח' החרש 1, בשכונת החבשים בירושלים.
- התב"ע התקפה הינה תכנית 609982 אשר אושרה בשנת 2020 וייעוד החלקה הוא איזור מגורים ג'.
- בבנין קיימות היום 2 קומות מעל הכניסה הקובעת, סה"כ 5 יח"ד וכן, מאושרות 2 קומות נוספות עבור 2 יח"ד נוספות.
- תכנית זאת מציעה פיצול של 2 יח"ד מאושרות עבור תוספת של 2 יח"ד חדשות ללא תוספת שטחי בניה לנ"ל וכן, תוספת של מרפסת מוצעת.

רקע תכנוני לתכנית:

לבנין היתר בניה משנת 2017 שמש' 2014/0400.00 שאישר תוספות עבור בנין קיים ולאחריו היתר שינויים שמש' 2014/0440.01 שאישר שינויים נוספים בבנין, וכן, היתר בניה מאושר שמספרו: 2014/0400.02 עבור תוספת של קומות, יח"ד ומרפסות.

וכן, היתר בניה מאושר שמספרו: 2014/0400.02 עבור תוספת של קומות, יח"ד ומרפסות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל / המאושרת, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.

הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול יח"ד ותוספת מרפסת ברח' החרש 1, שכונת החבשים, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1108612	מספר התכנית	
0.288 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (8)	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	221090
קואורדינאטה Y	632645

1.5.2 תיאור מקום

רח' החרש 1 - אברהם מסלוניס 21, שכונת החבשים, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	החרש	ירושלים

שכונה שכונת החבשים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30062	לא מוסדר	חלק	303-304	244, 255

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
08/03/2020		4849	8730	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0609982 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0609982
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 מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/א 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		11: 36 05/12/2022	אוריה שוחט	05/12/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		09: 24 05/12/2022	יורם אלישיב	05/12/2022	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	אילנה נבון			ירושלים	החרש	1	052-6868691		a0526868691@gmail.com
	פרטי	שמואל יהודה נבון			ירושלים	החרש	1	052-6868691		a0526868691@gmail.com
	פרטי	אליס יהודית פונטיין			ירושלים	החרש	1	052-6868691		office@ekar.c.co.il

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	אוריה שוחט	101729		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc.co.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas.hiv1.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 שתי יחידות דיור ע"י פיצול יחידות דיור מאושרות ותוספת מרפסת, ר' החרש 1, שכונת החבשים, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שתי יחידות דיור ע"י פיצול יחידות דיור מאושרות, ללא הגדלה של שטחי הבניה המאושרים.
- ב. הגדלת מס' יחידות הדיור מ-7 יח"ד ל-9 יח"ד.
- ג. קביעת בנוי לתוספת מרפסת בחזיתו המערבית של הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת קווי בנין מירביים להקמת המרפסת כאמור.
- ה. קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה.
- ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	4 - 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	4
להריסה	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	4 - 2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	26	9.03
מגורים ג'	262	90.97
סה"כ	288	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26.01	9.03
מגורים ג'	262.17	90.97
סה"כ	288.18	100

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>1. תותר תוספת של 2 יחידות דיור בבנין ע"י פיצול של יחידות דיור מאושרות ומבלי להגדיל את שטחי הבניה המאושרים, הכל כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי יהא 9 יחידות דיור ותירשם לכך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה .</p> <p>3. תותר תוספת מרפסת בחזיתו המערבית של הבנין, בקומה הרביעית של הבנין, כמפורט בנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום. (קו בנין עילי).</p> <p>עומק המרפסת לא יעלה על 1.50 מ', כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>המרפסת תבנה בהתאם לפרט הבנין המפורט בנספח מס' 1.</p> <p>4. קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לכלל הבנין כמאושר בתכנית מס' 101-0609982, וכמסומן בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום למרפסות, כמאושר בתכנית מס' 101-0609982 וכמבוקש בתכנית מס' 101-1108612 זו.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>החזית המסומנת בתשריט בקו אדום ובנספח מס' 1 בקווים אלכסוניים סגולים היא חזית לשימור בחזיתו הצפונית של הבנין, בחלק מקומת הקרקע.</p> <p>לא תותר הריסת חזית זו ולא יותר שינוי בצורתה החיצונית של חזית זו ולא תותר פגיעה באופיה האדריכלי ובפרטי הבנין הקיימים בה, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים וכדומה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>הועדה המקומית בישיבתה מיום 26.10.22 החליטה על מתן פטור מחניה לשתי יחידות הדיור הנוספות בתכנית זו.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי, כמצוין בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין תכנון זמין מונה הדפסה 8 יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. לא יותרו רפפות הצללה במרפסות שאינן אופייניות לשכונת החבשים.</p> <p>3. המרפסת המוצעת בתכנית תיבנה בהתאם לפרט המוצג בנספח מס' 1</p>

4.1	מגורים ג'
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
ח	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חלקי הבניה/ הגדרות/ הקירוויים/ חריגות הבניה שבקומת הקרקע, המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו, כתנאי לתחילת עבודות, ע"י כל מגיש בקשה להיתר ועל חשבוננו, כפי שהחליטה הועדה המקומית בישיבתה מתאריך 26.10.22. מודגש בזאת כי לא יותר ביצוע פיצול יחידת דיור ו/או הקמת המרפסת שעפ"י תכנית מס' 1108612 זו אלא לאחר הריסה בפועל של חלקי הבנין המיועדים להריסה כאמור.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי ע"י מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מטעמו. 4. היתר לתוספות הבניה ולשינויים בבניה המבוקשים בתכנית זו מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראת תקן ישראלי ת"י 413. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עיצוב הפתחים עם מח' שימור העירונית. 6. נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישת מח' אחזקה וגננות באגף שפ"ע, כתנאי לאכלוס. 7. ראה סעיף 4.1.2 ח' לעיל.
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרך ציבורית מאושרת. ב. תותרנה מרפסות זיז מעל לשטחי הדרכים הציבוריות כאמור, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות תכנית מס' 1108612 זו, לענין קווי בנין מירביים למרפסות. ג. ראה סעיף 4.1.2 ח' לעיל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
16 (5)	(4)	(4)	(4)	(4)	4 (3)	17.6 (2)	9	(1)	(1)	(1)	262	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמאושר בתכנית מס' 609982.
- (2) גובה גג רעפים 807.95=17.60.
- (3) כמאושר בתכנית 609982 וכמפורט בנספח מס' 1.
- (4) כמפורט בתשריט.
- (5) עבור מרפסת מוצעת בתכנית זאת.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

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	ראה סעיף 4.1.2 ח' לעיל.	פיצול יחה"ד תתבצע עבור כל יחידה בנפרד וכן בנית המרפסת, ללא תלות של דירה אחת בשניה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8