

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0617472

הרחבות יח"ד ברחוב פנים מאירות 12, 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:
27/01/2019

להפקיד את התכנית
28/11/2019

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

הבנין שברח' פנים מאירות 12- קרית מטרסדורף, ירושלים.
כולל 24 יח"ד, בשש קומות מגורים קיימות וקומת מחסנים ומקלט תת-קרקעיים קיימים.
התכנית התקפה בתחום התכנית 1477 המייעדת את השטח לאזור מגורים 1.
עיקרי התכנית:

1. הרחבת יח"ד הקיימות בקומות 1-5 ע"י תוספת שטחי בניה אופקיים כולל מרפסות סוכה.
2. הרחבת יח"ד הקיימות בקומה שישי ע"י בנית קומה נוספת. (שביעית)
3. בנוסף להרחבת שטחי המגורים, מוצעת תוספת שטחי שירות בקומה 2- ליצירת גישה ישירה ממפלס המדרכה למעלית הבנין הקיימת ובנית חניות מקורות וכן בנית חדר מכונות למעלית על גג הבנין החדש.
4. הבניה המוצעת בתחום קווי בנין של 3 מ' פרט למספר חריגות של סנטימטרים בודדים של קירות אטומים. תכנון זמין מונה הדפסה 12
5. קיימות חריגות בניה ביחס להיתר הבניה המקורי מס' 69/728 והן משולבות בשטחי הבניה המוצעים.
6. המרת שטחי המרפסות הפנימיות הקיימות והפיכתן לשטח מגורים עיקרי.
7. השינויים המוצעים בבנין יקבעו ביחס להיתר הבניה שאושר 69/728.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות יח"ד ברחוב פנים מאירות 12, ירושלים
		מספר התכנית	101-0617472
1.2	שטח התכנית		1,692 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 219190

קואורדינאטה Y 633675

1.5.2 תיאור מקום

רחוב פנים מאירות 12, קרית מטרסדורף, 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

שכונה קרית מטרסדורף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	מוסדר	חלק	68	

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 12



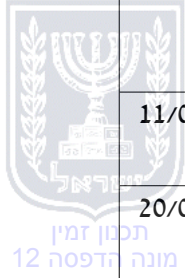
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/01/1973	861	1889	תכנית זו מחליפה את תכנית 1477	החלפה	1477
20/05/1971	1747	1722	תכנית זו מחליפה את תכנית 1477 / א .	החלפה	א /1477
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 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			רוג'ר ברהון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוג'ר ברהון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 07 02/10/2019	רוג'ר ברהון	20/09/2019		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		09: 18 27/10/2019	יוסי וויס	27/10/2019		1: 100	מנחה	חניה
לא		20: 11 02/10/2019	רוג'ר ברהון	01/06/2018	1	1: 100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 24 13/08/2018	איילה שוקרון	07/05/2018	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	הדסה הורן		דרכון בריטי 517636386	ירושלים	(1)		02-5001360		lhorn@hotmail.co.uk

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כח מטעם בעלי עניין בקרקע, כתובת: פנים מאירות 12.

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
אדריכל	עורך ראשי	רוג'ר ברהון	27206		ירושלים	(1)	17	050-7331993		roger2is@yahoo.com
הנדסאי	מתכנן	איילה שוקרון	38405		ירושלים	ברכת אברהם	16	02-5869377		Ayala2011@neto.net.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	יוסי וויס	22645283		ירושלים	קדימה	17			goldtraffic@gmail.com
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(2)	153	08-9151075		srgt4@gmail.com

(1) כתובת: זכרון יעקב 17, ירושלים.

(2) כתובת: מושב אביעזר ד.נ. האלה 99860.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 יחידות דיור בבנין מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 - שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'.

2.2.2 - הגדלת שטחי הבניה להרחבת יח"ד קיימות ולבנית מעבר תחתון ממפלס החניה למעלית הבנין.

2.2.3 - הגדלת שטחי הבניה המירביים.

2.2.4 - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.5 - קביעת הוראות בגין חניה.

2.2.6 - קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

2.2.7 - הגדלת מס' קומות המגורים מ-6 קומות ל-7 קומות.

2.2.8 - קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

2.2.9 - השינויים מוצעים ביחס להיתר הבניה שאושר 69/728 - שטחי בניה, מס' קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		10
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	10
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	10
חניה	מגורים ג'	10
להריסה	מגורים ג'	10
מבנה מוצע	מגורים ג'	10
קו בנין עילי	מגורים ג'	10
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	1,692	100
סה"כ	1,692	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,701.39	100
סה"כ	1,701.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת בהתאם לבנין הקיים, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין תכנון זמין מונה הדפסה 12 הקיים.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ג. שטחי הבניה המפורטים בתכנית זו הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>פסולת בניין</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>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות תוספת		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					
2.8	3	3	26.75	24	50	(1) 349	5897	435	115	453	4894	1692	10	מגורים ג'	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 3	10	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% תוספת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2	חניה	השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.
6.3	ניהול מי נגר	יותרו לפחות 20%-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקי נחל).
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38	היתר לתוספות הבניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחזוק המבנה לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413.
6.5	שמירה על עצים בוגרים	בתחום תב"ע זו מצויים 10 עצים בוגרים העצים שבתחום הבניה יהיה לעקירה שאר העצים לשמור. במסגרת היתר הבניה יגיש היזם בקשה לעקירת עצים שסומנו לכך וכן יעביר ערבויות מתאימות לשמור העצים שבתחום תב"ע זו.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.
6.7	היטל השבחה	* הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. * לא יוצא היתר בניה 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	בצוע התוכנית	שלביות הבצוע תיקבע בנפרד לכל עמודה בהינף אחד, ועל כל גג בנפרד בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער 15 שנים מזמן האשור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12