

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 10453 א'

הרחבת יחידות דיור ברח' איסלנד מס' 14 - בשכ' קירית מנחם.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון ירושלים
מקומי

סוג התכנית תכנית מפורטת

דברי הסברה לתכנית

התכנית עוסקת בהרחבות דיור ל- 6 יחידות דיור בחזית הצפון מזרחית, בשכ' קירית מנחם, רח' איסלנד 14, חלק מחלקה 11, חלק מחלקה 25, בגוש 30436. בשנת 1992 אושר שינוי תב"ע מס' 4281 באזור שכלל את הבניין הנ"ל (בניין ברח' איסלנד מס' 3), להרחבות דיור.

כמו כן, קיבלו הדירות הקיצוניות תוספת שטח בחזית הצפונית והדרומית של החלקה, והדירות המרכזיות בחזית הצפון - מזרחית. שטח ברוטו ממוצע, של דירה מקורית (כולל שטחים משותפים כגון: חדר מדרגות ומעברים) היה כ- 56 מ"ר.

לאחר אישור התב"ע 4281, שטח ברוטו המאושר הממוצע לכל דירה (כולל שטחים משותפים) גדל לכ- 92 מ"ר.

למרות זאת, צפיפות הדיור באזור, עדיין מאוד גבוהה. כעת מבקשים:

1 - תוספות בניה סטנדרטיות בחזית הצפון מזרחית של הבניין, לשם הרחבת 6 יחידות דיור קיימות..

2 - תוספות בניה בקומת מרתף למחסנים, עם כניסות חיצוניות, במפלס 1.83 - (788.32) בגלל הטופוגרפיה של החלקה, ללא תוספת קומות או יחידות דיור.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 10453 א'

1. זיהוי וסיווג התכנית		
1.1 שם התכנית	הרחבת 6 יחידות דיור ברח' איסלנד מס' 14, שכל קירית מנחם, ירושלים.	
1.2 שטח התכנית	1,820 מ"ר	
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף.
	מספר מהדורה	מהדורה 1 למילוי תנאים להפקדה.
	תאריך עדכון	17-09-2007
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5. מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים.
	קואורדינאטה מערב מזרח - Y	629.500
	קואורדינאטה דרום צפון - X	216.000

1.5.2 תיאור מקום	רח' איסלנד מס' 14, שכל קירית מנחם.
------------------	------------------------------------

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
	ירושלים
	התייחסות לתחום הרשות
	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב
	ירושלים.
	שכונה
	קירית מנחם
	רחוב
	איסלנד
	מספר בית
	14

1.5.5 גושים בחלקות בתכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
30436	מוסדר	חלק מהגוש	11
מספרי חלקות בחלקן			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
30436	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
4281	11 א'

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4281	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4281 ממשיכות לחול.	4065	10-12-1992

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה הממוזגת	אדרי' דוריתנה גורן	17-09-2007		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה הממוזגת	אדרי' דוריתנה גורן	17-09-2007	1		1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	הוועדה הממוזגת	אדרי' דוריתנה גורן	17-09-2007	1		1:100	מנחה. מספר יחידות דיוור מרבי, קווי בנין, ושטחי הבניה לתוספת הינם מחייבים	נספה בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1									
דוא"ל	פקס	סוללרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		057-6622073	02-6436792	רח' איילנד 14 ירושלים			055935373	אלי בן חמו	מגיש התכנית
							058853540	מרים בן חמו	

בעלי עניין בקרקע 1.8.2

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		057-6622073	02-6436792	רח' איסלנד 14 ירושלים			055935373 058853540	אלי בן חמו מרים בן חמו		בעלים
				רח' איסלנד 14 ירושלים			59175364 6745871	ארנה מלכה אליהו מלכה		בעלים
				רח' איסלנד 14 ירושלים			056835952 028537736	יעקב ישראל נוכבה ישראל		בעלים
				רח' איסלנד 14 ירושלים			040913451 032654113	נר חיים מרים סרודי		בעלים
				רח' איסלנד 14 ירושלים			028997146 029429800 039985593 036113546	אילן בנחיים ליאת בנחיים שי משעלי נעמה משעלי		בעלים
				רח' איסלנד 14 ירושלים			6271164	ניסים נחמני		בעלים
				רח' איסלנד 14 ירושלים			59779975 23780778	יורם דהן אסתר דהן		בעלים
				רח' איסלנד 14 ירושלים			58367988	מוטי בן סימון		בעלים
				רח' איסלנד 14 ירושלים			5494126 2680740	שושנה בורמד אלברט בורמד		בעלים
				רח' איסלנד 14 ירושלים			310258470 310261896	דוד ג'קובסון ברברה ג'קובסון		בעלים
				רח' איסלנד 14 ירושלים			025304957	יצחק סערדיאן		בעלים
				רח' איסלנד 14 ירושלים			065234064 065234072	מוריס אביטן סול אביטן		בעלים
				רח' איסלנד 14 ירושלים			065843732	פנינה אלקבץ		בעלים
				רח' איסלנד 14 ירושלים			059763466 024808529	יאיר כהן טליה כהן		בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי הקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנונה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
doritag@netvision.net.il	02-6242913	052-2602770	02-6247347	ת.ד. 2193 ירושלים 91021		25192	017725276	דורית גורן	אדריכלית	אדריכל
amirman@bezeqint.net	02-6524777	054-4616001	02-6515661	רח' בית הדפוס 12 - ירושלים		467	6462379-6	אריה מירמן	מודד מוסמך	מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת 6 יחידות דיור בחזית הצפונית של הבניין ותוספת קומת מחסנים, מתחת לתוספת הבנייה המוצעת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מגורים מיוחד לאזור מגורים ב' 2.
- 2.2.2 קביעת בינוים עבור הרחבה ל- 6 יחידות דיור.
- 2.2.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של כ- 290.10 מ"ר, מתוכם 218.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 72.10 מ"ר שטחי שירות, וקביעת שטחי בניה מרביים בחלקה ל- 2,255.10 מ"ר מתוכם 1,998.00 מ"ר שטחים עיקריים.
- 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מדרגות וגדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
-	-	1.82	שטח התכנית - דונם
-	-	18	מגורים - מספר יח"ד
-	218.00	1,998.00	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	ייעוד
	1	מגורים ב' 2

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב' 2
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות בינוי
א.	<p>תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בחזית הצפונית של הבניין, בקומת קרקע במפלס +0.97 (791.12), בקומה א' במפלס +3.77 (793.92), ובקומה ב' במפלס +6.57 (796.72), לשם הרחבת 6 יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ב.	<p>תותרנה תוספות בניה בקומת מרתף במפלס -1.83 (788.32) למחסנים, בהתאם לנספח בינוי, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ג.	<p>מספר הקומות המרבי של הבניין, יהא 3 קומות מעל קומת מרתף וגובה הבניה המרבי יהא בהתאם לנספח הבינוי ז- עפ"י התכנית המאושרת.</p> <p>כל תוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ד.	<p>מספר יחידות הדיור המרבי יהא 18 יחידות דיור.</p> <p>כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ה.	<p>הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות, וכיחול אבן הבניין הקיים, כולל ההרחבות וציפוי החזית השנייה בעת ביצוע ההרחבות.</p>
4.1.3	הוראות פיתוח
	עפ"י תכנית מס' 4281
4.1.4	עיצוב אדריכלי
א.	<p>עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p>
ב.	<p>מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
ג.	<p>תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>
ד.	<p>הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p>
ה.	<p>תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>

4.1.5	תנאים למתן היתר בניה
א.	תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בניה בתום העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
ב.	תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת הביוב וניקוז. האינסטלציה של תוספת הבניה יחובר באמצעות למערכת הביוב והניקוז הקיימת. עם אישור הבקשה להיתר בניה, היזם יחויב בתשלום היטלי מים וביוב כחוק, בהתאם לגודל תוספת הבניה שתאושר בפועל.
ג.	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
ד.	כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ה.	בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
ו.	אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים במידה הצורך.
ז.	כל העבודות יבוצעו על ידי ועל חשבון מגישי התכנית להיתר בניה בלבד.
4.1.6	היטל השבחה
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
4.1.7	חניה
א.	הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
4.1.8	סטייה ניכרת
א.	כל תוספת יחידות דיור ו/ או תוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנון התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
4.1.9	הריסת גדרות ומדרגות
א.	הגדרות והמדרגות המסומנות בסימון הריסה הינן גדרות/ מדרגות המיועדות להריסה. הגדרות/ המדרגות תהרסו לפני תחילת הבנייה בשטח או חפירה ראשון בתחום התכנית.
ב.	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדרות/ מדרגות להריסה יהיה הריסת הגדרות/ המדרגות ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
4.1.10	תחנת שנאים
א.	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. במידה הצורך, שנאי ימוקם נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
4.1.11	אנטנות טלוויזיה ורדיו
א.	בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
4.1.12	קולטי שמש על הגג
א.	בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה
ב.	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6. ביצוע התכנית

6.1	מספר שלב	תיאור שלב	התניה
	1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה	-

6.2	מימוש התכנית
	לא רלבנטי.

7. אישורים וחתימות

7.1 אישורים

אישורים למתן תוקף התכנית		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית

7.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית
		אלי בן חמו	055935373	
		מרים בן חמו	058853540	
		אלי בן חמו	055935373	
		מרים בן חמו	058853540	
		אדר' דוריתה גורן	017725276	

דוריתה גורן
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר. 25192