

1010244

7) +
x960

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/12805

ירושלים.

מחוז

ירושלים.

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' מק/12805
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 10/08 ביום 19.5.08
 מרדכי הער
 יו"ר הועדה

[Handwritten signature]

דברי הסבר לתוכנית

במגרש זה קיימים היתרי בנייה להרחבות דיור קיימות עפ"י תב"ע 2986.
היתרי הבנייה הקיימים הינם 84/386, 84/386.1, 84/520, 84/520.1, 84/520.2.
הדיירים בקומה א' מבקשים להרחיב את דרותיהם עד 120 מ"ר כ"א.
קביעת בינוי לתוספת קומה מעל בניין הקיים במפלס +6.00 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות
בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.
מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120.00 מ"ר.
קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	הרחבת יח"ד קיימות עד 120 מ"ר יח"ד.
1.2	שטח התוכנית	0.947 דונם
1.3	מהדורות	שלב
		• מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	3
	תאריך עדכון	01/06/2008
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		• תוכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	• עם איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מקומית לפי סעיף/סעיפים 62א(א) סעיפים קטנים (4), (12).
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינאטה Y 215805
קואורדינאטה X 629705

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכונה: קריית מנחם
רחוב: איסלנד מספר: 28

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בתוכנית

ירושלים רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ירושלים יישוב שכונה רחוב מספר בית
קריית מנחם איסלנד 28

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30435	• מוסדר(רשום)	• חלק מהגוש	28	69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
מספר גוש ישן	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
מספר מגרש/תא שטח	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 – תכנית המתאר של ירושלים	• כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2986	• כפיפות/שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2986 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 3026	שנה עברית: י"ג אדר א' התשמ"ט. שנה לועזית: 16/02/1984

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדריכל חיימן ישראל	01/06/2008	לא רלבנטי	13	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדריכל חיימן ישראל	01/06/2008	1	לא רלבנטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדריכל חיימן ישראל	01/06/2008	1	לא רלבנטי	1:100	מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	ועדה מקומית	אדריכל חיימן ישראל	01/06/2008	1	לא רלבנטי	1:200	מחייב	נספח הישוב שטחים (נספח מס' 2)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו למקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצום תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצום תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י) 30435/28	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			052-3300802		רח' איסלנד 28			056079593	ולנסי חיים		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			רח' איסלנד 28	רח' איסלנד 28	2213101	מלכה סימה				
			רח' איסלנד 28	רח' איסלנד 28	022106769	הרוש יוסי				
			רח' איסלנד 28	רח' איסלנד 28	6740932	שורני גיאורג				
			רח' איסלנד 28	רח' איסלנד 28	056079593	ולנסי חיים				
			רח' איסלנד 28	רח' איסלנד 28	010384394	מור יוסף שלמה				
			רח' איסלנד 28	רח' איסלנד 28	050749233	שאול דוד				
			רח' איסלנד 28	רח' איסלנד 28	065304347	אריהן ליאון				

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
Roni1968@012.net.il	077-2010309	054-7888793	077-2010309	1/8 רח' ראובן ארזי	84983	3412365	הימן ישראל	מקצוע / תואר
Roni1968@012.net.il	077-2010309	054-4289409	077-2010309		959	307040618	מורטוב אלכס	מורד

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבת יחיד עד 120 מ"ר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
2.2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה מעל בניין הקיים במפלס +5.90 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.
מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120.00 מ"ר.
2.2.3 קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
2.2.4 הגדלת מסי הקומות המרבי משתי קומות מעל קומת מחסנים לשלוש קומות מעל קומת מחסנים.
2.2.5 הגדלת שטחי הבנייה המרביים ל-932.00 מ"ר, מתוכם 827.00 מ"ר שטחים עיקריים ו-105.00 מ"ר שטחי שירות.
2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
2.2.8 קביעת הוראות בגין גדרות, מדרגות ומבנים להריסה ולאטימה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי			
					שטח התוכנית 0.947 דונם
			0	8	מגורים – מספר יחיד
	827.00 מ"ר		142.00 מ"ר	685.00 מ"ר	מגורים ב' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
גדרות, מדרגות ומבנים להריסה			
		1	מגורים ב'
	2	2	שטח פתוח ציבורי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

- א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:
תותר תוספת בנייה קומה ב- מפלס +6.00, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120.00 מ"ר.
- ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה באדום הם קווי הבניין המרביים לתוספת הבנייה, כאמור.
- ג. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים. נספח מס' 2 הינו נספח מחייב.
- ד. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור.
- ו. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
- ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ט. חללים ופתחים לאטימה:
החללים הצבועים בצבע צהוב במפלס 2.50- שבנספח מס' 1 הינם חללים לאטימה שיאטמו ע"י בעלי זכויות המקרקעין ועל חשבונם.
לא יותר כל שימוש בחללים אלה.
כמו כן הפתחים המסומנים במפלס 2.50- שבנספח מס' 1 בצבע כחול הם פתחים לאטימה שיאטמו ע"י בעלי זכויות המקרקעין ועל חשבונם.
- י. גדרות מבנים ומדרגות להריסה:
הגדרות המבנים והמדרגות המסומנים בתשריט בצבע צהוב, בתחום השטח הפתוח הציבורי מיועדים להריסה וייהרסו ע"י בעלי זכויות המקרקעין של דיירים 1-4 ועל חשבונם.
- יא. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
(1) ראה סעיף 6.5 להלן.
(2) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
(3) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך חנייה. מיון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון וטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- (4) תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או עמוד 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) ותקשורת (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 על ידי הרשות המקומית.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.

	יעוד שטח פתוח ציבורי	4.2
	שימושים	4.2.1
	גינה ציבורית	4.2.2
	הוראות	4.2.2

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2986 לגבי שטח ציבורי פתוח וכן ההוראה הבאה:
 א. ראה סעיף 4.1.2 י לעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יער	
	שמאלי	ימני		מתחת	מעל						שטחי בניה	שטחי כ"כ				
				1	3	12.15 מ' וכמפורט בנספח 1 מס' 1		8	55	130	932.00	105.0	827.00	719	1	מגורים ב'
כמפורט בתשריט																

הערות לטבלה:
 * שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המידרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 785.53 כמוצויין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה:

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

6.2 חניה:

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניה לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה מקומית או מי מטעמו.

6.3 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנון טעון אישור מהנדס העיר.

6.4 הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

6.5 חלוקה ורישום:

- א. תכנית מס' 12805/מק זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה הללו כמפורט בתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תוכנית מק/12805 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הוועדה המקומית.
- ג. לא אושרה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית מס' 2986, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע


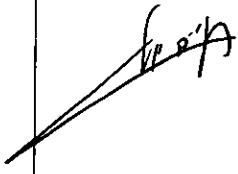
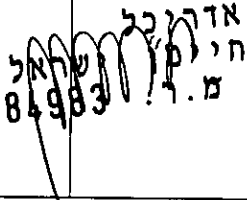
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע לכל דירה בנפרד	

7.2 מימוש התכנית

לא רלבנטי

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			056079593	ולנסי חיים	מגיש התוכנית
			2213101 022106769 6740932 056079593 010384394 050749233 065304347	מלכה סימה הרוש יוסי שורני גיאורג ולנסי חיים מור יוסף שלמה שאול דוד אריהן ליאון	בעלי עניין בקרע
	 אדריכל חיים מ.ר. 84983		3412365	אדריכל חיימן ישראל מ.ר. 84983	עורך התוכנית