

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12627

תוספות בניה להרחבת יחיד קיימות, שדרות המאירי 13

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12627</u> זועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבה נוכי <u>12-08</u> ביום <u>27.7.08</u> מינהל תכנון יו"ר הזועדה</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בבנין קיים בן 5 קומות מעל קומת חניה שנבנה בשנת 1992 עפ"י תכנית המתאר לירושלים ויעודו המקורי היה איזור מגורים 2, (כיום לאחר שינויי תב"ע ייעודו הוא איזור מגורים מיוחד) בהיתר הבניה לבנין המקורי אושרו ע"י תוספת אחוזי בניה עקב רוחב דרך והקלה באחוזי בניה במסגרת 6% בסך הכל 1053.18

בשנת 1999 אושרה תכנית מס' 5618 לתוספת כ-20 מ"ר להגדלת הדירה בקומת הכניסה ע"י צירוף חלק מקומת העמודים לשטח הדירה.

בשנת 2001 אושרה תכנית נוספת מס' 6333 לתוספת קומה חלקית לשם הרחבת דירה קיימת שמתחתיה, בשטח של כ-99 מ"ר, בס"ה אושרו בבנין כ-1171 מ"ר.

בתכנית זו מוצעת תוספת של כ-29 מ"ר להרחבת דירה קיימת בקומת הכניסה (מקבילה לזו שאושרה בתכנית מס' 5618) ע"י צירוף חלק מקומת העמודים אשר צמודה ורשומה בטאבו ע"ש בעלי הדירה, וצירוף מרפסות פנימיות לשטח המגורים.

התוספת המבוקשת לא נבנתה בפועל, ומגישי התכנית הם בעלי הדירה שצמודה לשטח המוצע, ומעוניינים להרחיב את דירתם במקביל להרחבה שאושרה בתכנית מס' 5618 לדירה הסמוכה.

כמו"כ מוצע בתכנית זו תוספת של כ-35 מ"ר להתאמת השטחים הקיימים בפועל לשטחים המאושרים, (הבנין המקורי נבנה בזמנו בסטיה מהיתר הבניה בחזיתו הצפונית, כמסומן בנספת הבינוי).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30157	מוסדר	חלק מהגוש	59	-

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**1.6.1**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
6333	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6333 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4985	9/5/2001 ט"ז אייר תשס"א

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	זילברמן אדרי אלה	13/7/08	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	חוראות התכנית
	ועדה מחוזית	זילברמן אדרי אלה	13/7/08	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	זילברמן אדרי אלה	13/7/08	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה *	תכנית בניוי (נספח מס' 1)

* למעט נתוני מספר יחיד, שטחי בנייה וקווי בנין שהינם מחייבים.

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 החוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מושי התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-6516141	שדרות המאירי 13 ג-ם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גיל נ. מורלי	לי"ר
							015536036		

1.8.1.1 יזם במפעל
לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
				שדרות המאירי 13-י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	5337462	נעמי גולדנברג	לי"ר	
				שדרות המאירי 13-י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	015536036	גיל נ. מורלי	לי"ר	
				שדרות המאירי 13-י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	308852391	מייטה מורלי	לי"ר	
				שדרות המאירי 13-י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	030544928	גילה מאירסון	לי"ר	
				שדרות המאירי 13-י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	17685140	חיים מאירסון	לי"ר	
				שדרות המאירי 13-י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	1428663	רפאל וילמסרסדורף	לי"ר	
				שדרות המאירי 13-י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	0684070	מרים וילמסרסדורף	לי"ר	
				שדרות המאירי 13-י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	057501306	רומם אלדובי	לי"ר	
				שדרות המאירי 13-י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	000988683	דינה שפט	לי"ר	
				שדרות המאירי 13-י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	003887087	עזרא אריק	לי"ר	
				שדרות המאירי 13-י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	5427457	יצחק יעקובוביץ	לי"ר	
				שדרות המאירי 13-י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	5539988	אורית יעקובוביץ	לי"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
			02-6242731	רח' בן יהודה 34 י-ם	לי"ר	לי"ר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל	עורך ראשי
			02-6245094	רח' טבריה 9 י-ם	לי"ר	לי"ר	403	490177	ציון שרון	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.
ל"ר

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**

- תוספות בניה להרחבת 10 יח"ד קיימת.
- שינוי ייעוד שטח שרות לשטח עיקרי ליח"ד מס' 2.
- צירוף שטח מרפסות פנימיות לשטח הדירה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימת בקומת הקרקע, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי בחזית צפונית בהתאם לקיים בשטח, ובהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לצירוף שטח מרפסות פנימיות לשטח הדירה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לתוספות הבניה, כאמור.
- תוספת 64 מ"ר לשטח עיקרי.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-1687 מ"ר (מתוכם 1235 מ"ר שטחים עיקריים, ו-452 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	910 מ"ר
------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1235		63.38+	*1171.62	מ"ר	מגורים
עפ"י היתר מס' 91/120	10		-	10	מס' יחיד	

*בהיתר מס' 91/120 אושרו בהקלה 5.89% מעבר ל-117% המותרים עפ"י תכנית המתאר דהיינו: 1053.18 מ"ר, ובתב"ע מס' 5618 אושרו 19.75 מ"ר נוספים כשטח עיקרי, ובתב"ע מס' 6333 אושרו 98.69 מ"ר נוספים לשטח עיקרי, בסה"כ אושרו בבנין זה 1171.62 מ"ר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה		
לי"ר	לי"ר	1	אזור מגורים ב'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בנין:

1. תוספות בניה ל-10 יחיד בחזית הצפונית בהתאם לקיים בשטח, ובהתאם לנספח מס' 1.
2. תותר תוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבת יחיד קיימת, בהתאם לנספח מס' 1.
3. תותרנה צירוף מרפסות פנימיות קיימות לשטח הדירה, בהתאם לנספח מס' 1.

ב. קווי בנין:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תיאום עם מפקדת הג"א.
3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.
4. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 10 יחיד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית כתוצאה מתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
5. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
6. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב 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.

ה. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ו. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ז. שלבי ביצוע:

1. הבניה בקומת הקרקע תבוצע בהינף אחד.
2. הבניה בחזית הצפונית תבוצע בהינף אחד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמו	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגוש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י	ציד-ש		מתחת לבנייה הקובעת	מספר קומות					מעל לבנייה הקובעת	מתחת הבנייה הקובעת	שטח שירות			
כמסומן בתשריט			1	5	10	38.5	198	1687	360	92	1235	854	1	מגורים ב'	

הערות לטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התישנו"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1. גריסת פסולת בניה ופינויה**

6.1.1. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970, פינוי הפסולת יעשה ע"י היזם ועל חשבונו.

6.2. מתקני תקשורת

6.2.1. מתקני תקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

6.3.1. בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

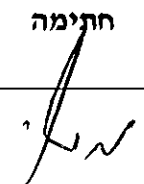
7. ביצוע התכנית**7.1. שלבי ביצוע**

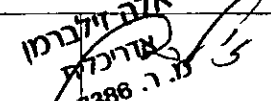
הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים

7.2. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	בעלי הקרקע ומגיש התכנית
18/7/08		לי"ר	015536036	גיל נ. מורלי	

		לי"ר	16582892	אדרי" אלה זילברמן	עורך התכנית
--	---	------	----------	-------------------	-------------

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית