

HARAKEFETS

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 2561 ב'

רח' הרקפת 3 – תוספות בניה.

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית מציעה מתן אפשרות של הגדלת הדירות שנבנו במקור בשטח של כ-42 מ"ר, על ידי תוספות בניה בחזית המזרחית, בחזית המערבית, ועל ידי בנית קומה נוספת, ועל ידי שימוש בקומת המרתף החלקי למגורים, ללא תוספת יחידות דיור מעל 12 הדירות הקיימות. התכנית המוגשת הינה בסמכות הועדה המחוזית. התכנית מבוססת על מדידה מעודכנת ועל המצב הקיים בשטח. קיים בנין בן 2 קומות וגג רעפים, מרתף חלקי המשמש למגורים, ותוספות בניה בתכנון שונה מדירה לדירה, כשהתכנית מציעה אחידות בתכנון תוספות הבניה, בחזיתות ובתכנית הקומות. מגישי התכנית הינם בעלי הזכויות באחת מתוך 12 הדירות הקיימות.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## מחוז ירושלים

### תכנית מס' 2561 ב'

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

	<b>1.1 שם התכנית</b>
רח' הרקפת 3 תוספות בניה.	
	<b>1.2 שטח התכנית</b>
1.326 דונם	
	<b>1.3 מהדורות</b>
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב
	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
מספר מהדורה תאריך עדכון סוג התכנית	מהדורה 1 25 ביוני 2008 סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת ללא איחוד וחלוקה. ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב 216000  
 מזרח - Y  
 קואורדינטה דרום 629075  
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום שכונת עיר גנים ב' רח' הרקפת 3 ירושלים

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים. שכונה עיר גנים ב'. רחוב הרקפת מספר בית 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30438	מוסדר	חלק מהגוש	44	לא רלבנטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	30438

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית  
לא רלבנטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/1/1982	2778	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2561 ממשיכות לחול.	שינוי	2561

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי.

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור 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.		

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קניינ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוזרות התכנית.	מחייב		.22		18 במאי 2006.	קרישן אדריכלים.	לא רלבנטי.	לא רלבנטי
תשריט התכנית	מחייב	1:250	1		18 במאי 2006	קרישן אדריכלים	לא רלבנטי	לא רלבנטי
נספח בינוי מס' 1	מונח	1:100	1		18 במאי 2006	קרישן אדריכלים	לא רלבנטי	לא רלבנטי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים 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 החוזרות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו****1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפח	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם לשות / מקומות	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		פנינה חדד רון חדד	028789568 028655058			רח' הרקפת 3 ירושלים	0506240165	0505240364		

**1.8.1.1 יזם פועל**

יזם פועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפח	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם לשות / מקומות	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		פנינה חדד רון חדד	028789568 028655058			רח' הרקפת 3 ירושלים	0506240165	0505240364		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
					51-0476427		6325852 071628556 00344911 028789568 028655058 310054184 310054192 7985861 7881201 065284711 057047334 65084472 5115826 5033010	רשות לפיתוח אוריון חסיכה חבני חביבה חבני מורנו חוד פנינה חוד רן בלאט הרון בלאט מירי 310054192 שריקי שלמה שריקי מול בזוגי אודט פתחי פנינה אסתרגסי סולומון לוי ברכה לוי אשר עמוס הוד מרבי סוכמת	דירה מס' 1 דירה מס' 12 דירה מס' 2 דירה מס' 3 דירה מס' 4 דירה מס' 5 דירה מס' 6 דירה מס' 7 דירה מס' 8 דירה מס' 9 דירה מס' 10 דירה מס' 11	חוכרים

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
criarc@netvision.net.il	03/5601960	0522/421665	03/5606257	רח' אחד העם 98, תל אביב 65207	קרית אדלר נכלים	9223	068288604	אנדר" קרית"שן	אדריכל
			03/5046264 02/6245094	רח' המעפילים 15, חולון	מודד מוסמך	403		עיון שרון	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.

הגדרת מונח	מונח
	לא רלבנטי
	לא רלבנטי.

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

קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין קיים לשם הרחבת דירות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספות בניה בקומות קרקע וא' בחזיתות מזרחית ומערבית
2. התרת שימוש למגורים בקומת מרתף חלקית קיימת, ותוספות בניה בקומת מרתף, לשם הרחבת דירות הקיימות בקומת הקרקע.
3. תוספת קומה מעל קומה א' הקיימת לשם הרחבת דירות הקיימות בקומה א'
4. קביעת שטחי הבניה המירביים, כולל קיים ותוספות בניה, ל-1,758.10 מ"ר, מזה שטחים עיקריים 1,741.90 מ"ר ושטחי שרות 16.20 מ"ר
5. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
6. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים, ל-3 קומות מעל קומת מרתף.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1,326	שטח התכנית – דונם
0	12	מגורים – מספר יח"ד	
1,211.30	1,741.90	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>
-------------------------------

	<b>4.1 מגורים 3</b>	
	<b>4.1.1 שימושים</b>	
	מגורים.	א
	<b>4.1.2 הוראות</b>	
מתקנים הקיימים על גג המיועד לפירוק יועתקו אל גג הרעפים החדש. קולטים של דודי שמש ישולבו בשיפוע הגג, הדוודים עצמם יוסתרו בחלל הגג. גדרות: על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובה בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית בינוי. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה מימנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.	עיצוב אדריכלי	א
מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.	הוראות פיתוח	ב
קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צימצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.	הוראות בינוי	ג

## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה

מ"ר	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש/מזערי/מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יגוד ממוצעים		
	ציד-י-ציד-י	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	שטחי שירות
3 מ'	1.50	4.80	3 מ'	1	11.1 מ' מעל מפלס 000	9.0	12	48.6%	133%	1,758.10	0	249.70	16.20	1,492.20	1,326	44	3 ממוצעים

29/06/2008

עמוד 14 מתוך 18

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1 תאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

6.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.

6.1.4 הריסת גדרות, מדרגות ומבנים המסומנים בתשריט ו/או בנספח הבינוי בקו צהוב, והנמצאים בחצר מגיש הבקשה להיתר ו/או בבעלות מגיש הבקשה להיתר, על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

6.1.5 תאום עם פיקוד העורף מחוז ירושלים בנושא מרחבים מוגנים.

6.1.6 תאום עם רשות העתיקות.

**6.2 היטל השבחה**

6.2.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.3 סטיה ניכרת**

6.3.1 לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

- 6.3.2 גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה מימנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תהכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 6.3.3 מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תהכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 6.3.4 קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית עינם מחייבים, צימצום השטח שהין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 6.3.5 לא תותר בניה של קוקיות בגגות הבנין וכל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

#### 6.4 בנין, גדר, מדרגות להריסה.

- 6.4.1 הגדר/ הבנין/ים המסומנים בתשריט ו/או בנספח הבינוי בקו צהוב מיועד/ים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית/ כתנאי להוצאת היתר בניה על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

#### 6.5 החדרת מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 34 ב' 4:

- 6.5.1 בשטח המגרש יוותר שטח בהיקף של 25% אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- 6.5.2 השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: מצץ, חלוקים וכד').

### 7. ביצוע התכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

- 7.1.1 הבניה תהא בעמודות בהינף אחד.
- 7.1.2 הבניה על הגג תהא לכל כניסה הכוללת 2 דירות בהינף אחד.

#### 7.2 מימוש התכנית

- 7.2.1 זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.



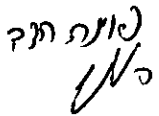
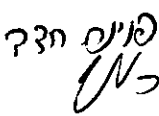
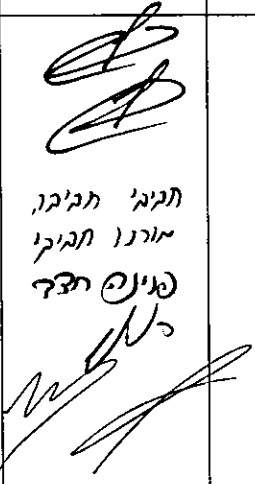
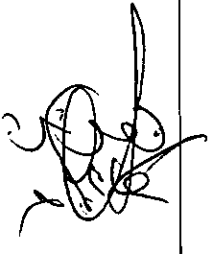

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

255-08  
 35-07  
 מאגן שטרית  
 שר הפנים

## 8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30/6/08			028789568 028655058	חדד פנינה חדד רון	מגיש התכנית
30/6/08			028789568 028655058	חדד פנינה חדד רון	יזם בפועל (אם רלבנטי)
30/6/08	 תביע' חביב מורנו חביב טניס חדר 		6325852 071628556 00344911 028789568 028655058 310054184 310054192 7985861 7881201 065284711 057047334 6508472 5115826 5033010 0476427-051	דירות 1,12: רשות הפיתוח: דירה 2: אוחיון חסיבה דירה 3: חביבי חביבה חביבי מורנו דירה 4: חדד פנינה חדד רון דירה 5: בלאט הרווי בלאט מירי דירה 6: שריקי שלמה שריקי מזל דירה 7: בוזגלו אודט דירה 8: פתיחי פנינה דירה 9: אסתר גסי סולומון דירה 10: לוי ברכה לוי אשר דירה 11: עמוס הדר קרישן	בעלי עניין בקרע
29/6/08			068288604	קרישן אדריכלים ע"י קרישן אנדריי, אדריכל	עורך התכנית