

26/109

62462

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11956

הרחבת יחידת דיור ברח' שחר מס' 24- בשכ' בית הכרם - ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בהרחבת יחידת דיור קיימת, בשכ' בית הכרם, רח' שחר מס' 24, ירושלים. בשנת 1978 נבנה הבניין ל- 6 יחידות דיור, עפ"י תיק בניין מס' 68 / 78, בן 2 קומות מעל קומת הכניסה וקומת תת – קרקעית חלקית לשטחי שירות (מחסנים ומקלט), ומעבר מקורה ליציאה לגינה וכניסה מהשטח המיועד למקומות חניה, שהן חלק מהגינה. במשך השנים, אוחדו 3 יחידות דיור עם היתרי בניה וכיום קיימות 4 יחידות בבניין. בחזית המערבית הכניסה היא במפלס 0.00, ובחזית המזרחית, יציאת לגינה היא במפלס 1.70 - . עכשיו מבקשים להגדיל את השטח של אחד מהדירות בקומת קרקע, ע"י הפיכה חלק משטח שירות מאושר לשטח עיקרי, והשלמת חפירה לכיוון החזית המערבית. שטח הדירה הקיים הוא כ- 90.00 מ"ר ברוטו. יש הסכמה של כל הבעלים של הרכוש המשותף בבניין. אין תוספת קומות, אין תוספת יחידות דיור, התכנית המוצעת היא בתוך הקונטור של הבניין הקיים בלי שינוי משמעותי בחזיתות הקיימות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יחידת דיור ברח' שחר מס' 24 – שכל בית הכרם, ירושלים.

1.1 שם התכנית

11956

מספר התוכנית

1,017 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1.

מספר מהדורה

22-09-2008

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית.

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

ירושלים.

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

631.925

קואורדינאטה Y

218.475

X קואורדינאטה

ירושלים, שכל בית הכרם, רח' שחר מס' 24.

1.5.2 תאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב: ירושלים
 שכונה: בית הכרם
 רחוב: שחר
 מספר בית: 24

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30147	מוסדר	חלק מהגוש	38	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
30147	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16-07-1959 י' תמוז ה'תשי"ט
911	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 911 ממשיכות לחול.	890	23-11-1961 ט"ו כסלו ה'תשכ"ב
1354	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1354 ממשיכות לחול.	1570	30-10-1969 י"ח חשון ה'תשל"ל
1691	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1691 ממשיכות לחול.	1790	23-12-1971 ה' טבת ה'תשל"ב

1.7. מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	אדל' דורית גורן	22-09-2008	-	12	-	מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	אדל' דורית גורן	22-09-2008	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	אדל' דורית גורן	22-09-2008	1	-	1:100	* מחייב חלקית.	נספח בינוי

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.

* למעט מספר יחידות דור מרב, קווי בינוי, ושטחי הבניה לתוספת.

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

1.8.1. מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
	יעקב אילני מרים אילני	057450686 013142138				רח' שחר 24 ירושלים	02-6519707	050-6216070		Miriaml@justice.gov.il

1.8.2 ידע בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									לא רלוונטי		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050-6216070	02-6519707	רח' שחר 24 ירושלים				057450686 013142138	יעקב אילני מרים אילני			בעלים
				רח' שחר 24 ירושלים				032835399	גלעד כהן			בעלים
				רח' שחר 24 ירושלים				307298281 307298353	יוסף אלברטון טטיאנה אלברטון			בעלים
				רח' שחר 24 ירושלים				016689895 059197426	רחל קוצניק מן עמרי מן			בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
doritag@netvision.net.il	02-242913	052-2602770	02-6247347	ת.ד. 2193 ירושלים 91021			25192	01772527-6	דורית גורן			אדריכל
normaneven@yahoo.com		050-5301268	02-6763103	ת.ד. 11191 ירושלים 91111			760	30364958-6	שאול יורובסקי		מוסמך מודד	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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 יחידת דיור קיימת במפלס + 1.04.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים א'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה מרתף ובקומה א' לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 768 מ"ר (מתוכם 651 מ"ר שטחים עיקריים – הפיכת 53.60

מ"ר שטח שירות לשטחים עיקריים - , ו-117 מ"ר שטחי שירות).

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם		1,017				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב המאושר	שינוי (+/-) מצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	522.22	128.78	651.00		עפ"י היתר
	מס' יחידות	4	-	4		עפ"י היתר

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים א'
	100	דרך מאושרת

4. ייעודי קרקע ושימושים**4.1. מגורים א'****4.1.1. שימושים**

א. מגורים

4.1.2. הוראות בינוי

- א.
- תותר השלמת חפירה במפלס 1.68 - (749.09), לשם הרחבה יחידת דיור קיימת בקומה מעליה, בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 - תותר הפיכת שטח שירות מאושר של כ- 53.60 מ"ר לשטח עיקרי, במפלס 1.68 - (749.09), בהתאם לנספח בינוי, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 - החיבור להרחבת היחידה דיור יהיה דרך גרם מדרגות פנימי בלבד, לא תותר כניסה נפרדת, בהתאם לנספח בינוי.
 - תותר סגירת מרפסות מקורות במפלס 1.04 + (751.81), בהתאם לנספח בינוי.
 - תחום המגרש יותחם בגדר מחומרים קלים בתוספת שתילה.
 - מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה לא יעלה על 4 יחידות דיור.
 - מספר הקומות המרבי של הבניין, יהא 3 קומות, 2 קומות מעל הכניסה ו-1 מתחת לכניסה לפי טבלה מס' 5. גובה הבניה המרבי יהא בהתאם לנספח הבינוי ו- עפ"י התכנית המאושרת.
 - הבנייה תבוצע בהינף אחד.

ב. חניה

- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

ג. חומרי בנייה

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות, וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ד. סטייה ניכרת

- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:
 - ❖ שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בניה בתום העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
 - ❖ להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה לא יעלה על 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת הביוב וניקוז בדבר:
 - ❖ עם הגשת בקשה להיתר בניה, היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק, בהתאם לגודל תוספת הבניה שתאושר בפועל.
 - ❖ אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים במידה הצורך.
 - ❖ כל העבודות יבוצעו על חשבון היזם בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב וניקוז.
- תנאים 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.
 - ❖ כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), 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.
- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
 - התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

הפקעות לצרכי ציבור

ז.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, עפ"י התכניות המאושרות מס' 1354 ו- מס' 1691, יועברו לבעלות הרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

חלוקה ורישום

ח.

תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

4.2 דרכים**4.2.1 שימושים**

א. דרך על פי הגדרתה בחוק התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.

4.2.2 הוראות פיתוח

א. עפ"י תכנית מס' 1354 ו- תכנית מס' 1691

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח חדש	יעוד
	ציד- ציד-	ימני שמאלי	מתחת לכניסה	מעל לכניסה						מתחת לכניסה	מעל לכניסה	הקובעת			
כמוסמן בתשריט			1	2	8.10 מ' **	4.60	4	34	88.4	768.00	117.00	92.00	559.00	1	מגורים א'

הערות לטבלה:

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

** כולל מעקה.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית - זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24/9/08			057450686	יעקב אילני	מגיש התכנית
25/9/08			013142138	מרים אילני	
25/9/08			057450686	יעקב אילני	בעלי עניין בקרקע
			013142138	מרים אילני	
			032835399	גלעד כהן	
			307298281 307298353	יוסף אלברטון טטיאנה אלברטון	
			016689895 059197426	רחל קוצינק מן עמרי מן	
24/9/08			017725276	אדר' דוריתה גורן	עורך התכנית

דוריתה גורן
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר. 25192