

אמ"מ

1010552

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס': 12196

שם התכנית: בנין חדש ברח' הדישון מס' 26 ותוספת בניה להרחבת דיור ברח' הדישון מס' 20 בשכונת מנחת ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12196

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: בנין חדש ברח' דישון מס' 26 ותוספת בניה להרחבת דיור ברח' הדישון מס' 20 בשכונת מנחת, ירושלים

1.2 שטח התכנית: 828 מ"ר

1.3 מהדורות - שלב: הגשה

מספר מהדורה: 2

תאריך עדכון: 2.1.07

1.4 סיווג התכנית:

- סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
- ללא איחוד וחלוקה
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי: לא
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית לפי סעיף 62 א' (ג).
- אופי התכנית: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית:

1.5.1 נתונים כללים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קוארדינטה מערב - מזרח - Y : 628984	לחלקה 10
קוארדינטה דרום - צפון - X : 217379	
קוארדינטה מערב - מזרח - Y : 628921	לחלקה 15
קוארדינטה דרום - צפון - X : 217374	

1.5.2 תאור מקום: ירושלים, רח' הדישון 20 - בנין B224 והדישון 26 - בנין 221

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית:

- ירושלים
- חלק מתחום הרשות.

1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית - ישוב:

ירושלים
 שכונה:
 מנחת
 רחוב:
 הדישון
 מס' בית: 20 - (B 224) - 26 (221)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מס' חלקות בשלמותן	מס' חלקות	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מס' גוש
10	10	חלק מהגוש	מוסדר	30445
15	15	חלק מהגוש	מוסדר	30445

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מס' תכנית מאושרת
28.10.93	י.פ. 4153	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1998 ב' ממשיכות לחול.	כפיפות / שינוי	1998 ב'
8.1.04	5263	תכנית זו לא משנה את תכנית 6614 וכל יתר הוראותיה ממשיכות לחול.	כפיפות	6614

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	תאריך עריכת המסמך	מס' גליונות	מס' עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
-----	וועדה מחוזית	2.01.07	/	12	/	מחייב	הוראות התכנית
-----	וועדה מחוזית	2.01.07	1	-----	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	וועדה מחוזית	2.01.07	2	-----	1:100	מנחה בחלקו	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.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומי' תאגיד/שם רשות מקומית	מי' רשיון	מס' זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע /תואר	מגיש התכנית
			6712124	רח' לייב יפה 20 ירושלים			000328146	דני כהן עפ"י יפוי כח	מתכנן	בי"כ מגיש התכנית
	5818637	0573158270	5818634	רח' פישל 5 ירושלים			1805605	יהודה שורצמן		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומי' תאגיד/שם רשות מקומית	מי' רשיון	מס' זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע /תואר	בעלים לחלקה 10 ולחלקה 15
								רשות הפיתוח		

1.8.3 עורך התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' רשיון	מס' זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
			9933021	רח' המפן 41 אפרת	23156	1393787	יעקב רוזנבלו	אדריכל
Moshe big hazan@walla .co.il	5816642	0505566946	5816642	רח' מקור ישראל 10 ירושלים	322		יעקב סומך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית לא רלוונטי

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1

- הרחבות דיור
- הכשרת עבירות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מאזור מגורים מיוחד (הכפר) לאזור מגורים א' ולאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי בחלקה 15 להרחבת יח"ד קיימת במפלסים 3.00 -, 0.00 ±, 3.40 +, 6.70 +, בהתאם לנספח בינוי מס' 2.

- קביעת בינוי בחלקה 10 לבניית בנין חדש במפלסים 3.55 -, 0.00 ±, 3.40 +, 7.20 +, בהתאם לנספח בינוי מס' 1.

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל:

- בחלקה 10 תוספת של 176 מ"ר וקביעת שטחי בניה ל – 451 מ"ר מתוכם 366 שטחים עיקריים ו – 85 שטחי שירות.

- בחלקה 15 תוספת של 137 מ"ר וקביעת שטחי בניה ל – 356 מ"ר מתוכם 327 מ"ר שטחים עיקריים ו – 29 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 קביעת השימושים בשטח בחלקה 10 ו- 15 למגורים.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר בדונם	תוספת למצב המאושר בדונם	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			0.828 דונם	
				שטח התכנית
				מגורים חלקה 10
	1	---	1	מס' יח"ד
	0.190	0.176	366	שטח בניה עיקרי
				מגורים חלקה 15
	1	---	1	מס' יח"ד
	0.190	0.137	327	שטח בניה עיקרי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד קרקע לפי מבא"ת	
לא רלוונטי	1	מגורים ב'	חלקה 10
לא רלוונטי	2	מגורים א'	חלקה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

בחלקה 15 תא שטח 2

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים:

א. מגורים

4.1.2 הוראות:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא שטח למגורים א' וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מספר 12196 לגבי שטחים באזור מגורים א'.

ב. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

• תותרנה תוספות בנייה בקומת מרתף (מפלס -3.00), בקומת קרקע (מפלס + 0.00), בקומה א' (מפלס + 3.40), ובקומת הגג, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהם, בהתאם למפורט בנספח מס' 2 ובהתאם לקיים בשטח.

ג. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 1 יחידת דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ד. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

ה. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. 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, חתכים, חזיתות, צוברי גז, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

- ו. קולטי שמש על הגג:
- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ז. סטיה ניכרת:
- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
 - מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
 - קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
- ח. קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט, קו נקודה בטוש אדום לתוספת מעל מפלס 0.00 ושני קווים ונקודה לתוספת מתחת למפלס 0.00.
- ט. גובה בניה יהא בהתאם לנספח מס' 2.

בחלקה 10 תא שטח 1

4.2 מגורים ב'

4.2.1 שימושים: מגורים

4.2.2 הוראות:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא שטח למגורים ב' וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מס' 12196 לגבי שטחים באזור מגורים ב'.
- ב. תותר בניית בנין חדש.
- תותר בניית בנין חדש בקומת מרתף (מפלס 3.55 -) בקומת קרקע (מפלס 0.00 +), בקומה א' (מפלס 3.40 +), ובקומת הגג, לשם יצירת יחידת דיור מאושרת, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ג. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 1 יחידת דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

- ד. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
- ה. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. 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, חתכים, חזיתות, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
4. אישור המחלקה לאיכות הסביבה לענין מניעת חדירת גז הראדון, אוורור קומות המרתף בהתאם לתקנות התכנון והבניה ועוד.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ו. קולטי שמש על הגג:

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

ז. התדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4

יותר בתכנית שטח חדיר למי נגר בהיקף שלא יפחת מ- 20%, השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון ריצוף וחלוקים.

ח. סטיה ניכרת:

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספחים מס' 1 ו- 2 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

ט. קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט, קו נקודה בטוש אדום לתוספת מעל מפלס 0.00 ושני קווים ונקודה לתוספת מתחת למפלס 0.00.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

אחורי	קווי בנין			מס' קומות		גובה מבנה (מטר) *	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטח בניה	שטחי בניה			גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי שמאלי	צדדי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שטח שירות				מעל לכניסה הקובעת
6	3.5	3	1.5	2	1	+ 9.05	2.28	1	40.35 %	102.73%	451	61	94	24	272	439	1	מגורים ב' / חלקה 10
6.2	4.2	4	0	2	1	+ 8.50	2.57	1	33.4 %	91.52%	356	12	104	17	223	389	2	מגורים א' / חלקה 15

* גובה שיאי הגג, שאר הגבהים בהתאם לנספח

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 חניה:

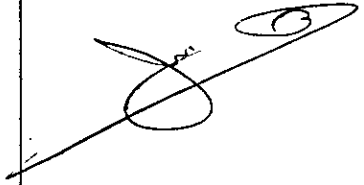

החניה תהיה עפ"י הסומן בנספח מס' 1 ובנספח מס' 2.

7. ביצוע התכנית

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה בכל חלקה תבוצע בהינף אחד	
1	בנוסף למפורט לעיל הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בבניינים האחרים.	

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		000328146	דני כהן עפ"י יפוי כח	מגיש התכנית
24.12.08		1805605	יהודה שורצמן	ב"כ מגיש התכנית
			רשות הפיתוח	בעלי ענין בקרע
24.12.08	יצחק רוזנבלו אדריכל רח' הגן 41 אפרת רשיון מס' - 23156	1393787	יצחק רוזנבלו	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	שם: הגב' רות יוסף תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים	ועדה מחוזית

