

79627/10

א.ויסניא
9.12.08

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
10.12.2008
נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס': 12849

שם התכנית: הרחבות יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות
עבור 2 יח"ד חדשות ברח' החשמונאים 4
שכונת מקור ברוך ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים:

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 12849 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית לענין מס' 409 ביום 5.12.08 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים הפקדת תכנית מס' 12849 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 35-07 ביום 25.5.08 יו"ר הועדה</p>

תכנית מס': 12849 שם תכנית: הרחבות יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות עבור 2 יח"ד חדשות ברח' החשמונאים 4 שכונת מקור ברוך ירושלים.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

מוצעת תכנית לבנין ברח' החשמונאים 4 עבור הרחבות לדירות וכן תוספת של 2 קומות עבור יצירת 2 יח"ד חדשות, ההרחבות הינם לכל הדירות בבנין והשכנים כולם הגיעו להסכמה בענין תכנית זו שהינה על גג משותף עבור דירות חדשות שיהיו רכוש משותף של כל השכנים.

רקע תכנוני לתכנית:

במקום ישנו אזור מגורים 3 שחלה עפ"י תכנית מתאר 62, הבנין נבנה עדיין לפני קום המדינה בסביבות 60 שנה.

נעשה חיפוש נרחב ועמוק בכדי למצוא את היתר הבניה המקורי בין בעיריה בגניזה, ובין אצל שאר השכנים ונמצא רק צילום בית משותף.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

הבניה המוצעת אינה קיימת בפועל, מלבד בקומת קרקע ישנה בניה ללא היתר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו מהווה חלק ממסמכיה הסטטוריים

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12849

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
 ומספר התכנית:
 הרחבות יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות עבור 2
 יח"ד חדשות ברח' החשמונאים 4 שכונת מקור
 ברוך ירושלים

מספר התכנית 12849

1.2 שטח התכנית: 397 מ"ר

1.3 מהדורות - שלב • הפקדה

מספר מהדורה בשלב 1
 תאריך עדכון 9.7.08

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית • תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת • כן

מוסד התכנון המוסמך
 להפקיד את התכנית • ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
 או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה
 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
 לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כללים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

קוארדינטה Y דרום-צפון: 633027

קוארדינטה X מערב-מזרח: 219987

1.5.2 תאור מקום:

רח' החשמונאים 4 בין רחובות הטורים ואלעזר המכבי,

שכונת מקור ברזך, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית:

רשות מקומית: ירושלים

התייחסות לתחום

הרשות • חלק מתחום הרשות.

1.5.4 כתובת שבה חלה

התכנית

ישוב: ירושלים

שכונה: מקור ברזך

רחוב: החשמונאים

מס' בית: 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מס' גוש
לא רלוונטי	174	חלק מהגוש	שומא	30078

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/ תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר מגרש/ תא שטח	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מס' תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16.7.59 "תמוז התשי"ט

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גליונות	מס' עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
25.5.08	ועדה מחוזית	יצחק רוזנבלו	9.7.08	1	/	1:100	מנחה *	נספח בניי
25.5.08	ועדה מחוזית	יצחק רוזנבלו	9.7.08	---	15	לא רלוונטי	מחייב	חוראות התכנית
25.5.08	ועדה מחוזית	יצחק רוזנבלו	9.7.08	1	/	1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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.
* למעט מס' אלמנטים מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	מס' רשיון	מס' זחות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע /תואר	מגיש התכנית
				רח' החשמולאים 4 ירושלים			05735840	יעחק דב הלר		מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	מס' רשיון	מס' זחות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע /תואר
				רח' החשמולאים 4 ירושלים			6970004	מנובלא אורסיליה שרה	
				רח' החשמולאים 4 ירושלים				חררי – לוי אסתר	
				רח' החשמולאים 4 ירושלים			1197109	גלקוף אברהם	
				רח' החשמולאים 4 ירושלים			5721351	גלקוף פינה חילה	
				רח' החשמולאים 4 ירושלים				דגיאנוב מרים	
				רח' החשמולאים 4 ירושלים				דגיאנוב יעקב	
				רח' החשמולאים 4 ירושלים				דגיאנוב אפרים	

				רח'י החשמונאים 4 ירושלים				2757647	הרציג ידידיה		
				רח'י החשמונאים 4 ירושלים				ד' 00791293	רובינפלד שילה		
				רח'י החשמונאים 4 ירושלים				05735840	הלר יצחק דב		
				רח'י החשמונאים 4 ירושלים				5562947	הלר (קנריק) צפורה		
				רח'י החשמונאים 4 ירושלים				054345996	בן שמחון אסתר		
				רח'י החשמונאים 4 ירושלים				057052821	בן שמחון שלמה		
				רח'י החשמונאים 4 ירושלים				5459319	פרנקל יעקב		
				רח'י החשמונאים 4 ירושלים				5683221	פרנקל צפורה		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' רישון	מס' זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
		0505420081	9933021	רח'י הגוף 41 אפרת	23156	1393787	יצחק רוזנבל	אדריכל
	5818637	0573158270	5818634	רח'י פישל 5 ירושלים	---	180560-5	יהודה שורצמן	מתכנן
Moshe big hazan@walla .co.il	5816642	0505566946	5816642	רח'י מקור ישראל 10 ירושלים	322		יעקב סומד	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. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות
- תוספת 2 קומות עבור 2 יח"ד חדשות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג' 1.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית צפונית להרחבת יח"ד במפלסים $\pm 0.00, +3.06, +6.12$.

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות חדשות במפלסים $+ 9.18, + 12.24$ לשם תוספת

1 יח"ד בכל קומה, סה"כ 2 יח"ד חדשות.

2.2.3 קביעת בינוי לתוספת מעלית.

2.2.4 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.5 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 450 מ"ר מתוכם 380 מ"ר שטחים עיקריים ו- 70 מ"ר שטחי שירות.

2.2.6 הגדלת מסי קומות מ- 3 קומות מאושרות ל- 5 קומות.

2.2.7 קביעת השימושים בשטח למגורים.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.9 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				0.397	שטח התכנית - דונם
		8	2	6	מגורים - מספר יח"ד
460 * קיים בפועל		840	380	460	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

לא נמצא היתר בעירייה רצוי"ב צילום תשריט בית משותף.

סך השטחים עפ"י התשריט בית משותף 397 מ"ר - החישוב שלהם נעשה חישוב נטו ללא עובי הקירות. חישוב הדירות עם עובי הקירות הינו סך 460 מ"ר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי		

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 ג' 1

4.1.1 שימושים: מגורים

4.1.2 הוראות:

א. הוראות בינוי:

תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בניה בחזית הצפונית של הבנין בקומות, א' (מפלס 0.00), קומה ב' (מפלס +3.06), קומה ג' (מפלס +6.12) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- תותר תוספת 2 קומות - קומה ד' (מפלס +9.18) וקומה ה' (מפלס 12.24) לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.
- תותר תוספת מעלית.

ב. עיצוב אדריכלי:

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

ג. מבנים להריסה:

1. המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב מיועד להריסה, ויהרס ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.
2. המרפסת והעמודים המסומנים בנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- תיאום חזיתות ופתחים באופי הפתחים הקיימים עם מהנדס העיר.
- 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.
- 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.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ה. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
- תוספת הקומות תבוצע בהינף אחד, בנפרד מההרחבות של הקומות הקיימות.

ו. פסולת לבנין:

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

ז. חניה:

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

ח. מעליות:

ניתן להתקין מעליות ע"פ התקן הישראלי בלבד.

ט. סטיה ניכרת:

- גובה הבנין 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 תחשב 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 יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

5. טבלת זכויות והולאות בנייה

אחורי	קווי בנין			מס' קומות		גובה ג' (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מס' יחיד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה	שטח בניה				גודל מגרש	מס' תא שטח	יעד
	צידו שמאל	צידו ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שטח לכניסה הקובעת	שטח לכניסה הקובעת			
						17.35	20	8	50.62%	236.77%	940	--	--	100	840	397	1	מגורים ג' 1

הערה לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב – 1992.

6. הוראות נוספות



לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית**7.1 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
7.12.08		05735840	הלר יצחק דב	בעלי ענין בקרקע
		6970004	מנובלא אורסילה שרה	
			הררי - לוי אסתר	
		1197109	גלקוף אברהם	
		5721351	גלקוף פינה הילה	
			דג'אנוב מרים	
			דג'אנוב יעקב	
			דג'אנוב אפרים	
		2757647	הרציג ידידיה	
		ד' 00791293	רובינפלד שילה	
		05735840	הלר יצחק דב	
		5562947	הלר (קנריק) צפורה	
		054345996	בן שמחון אסתר	
		057052821	בן שמחון שלמה	
		5459319	פרנקל יעקב	
		5683221	פרנקל צפורה	
7.12.08	יצחק רוזנבלו אדריכל רח' המלך 41 אפרת רשיון מס' - 23156	1393787	יצחק רוזנבלו	עורך התכנית
7.12.08		180560-5	יהודה שורצמן	