

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 12885**

**הרחבת יחיד קיימות, רח' פנים מאירגם 1**

משרד הפנים  
 לשכת התכנון והבניה  
 9.07.2006  
 נותן תוקף  
 תיק מס'

משרד הפנים  
 לשכת התכנון והבניה  
 11.02.2009  
 נת קבלים  
 תיק מס'

מחוז

**מרחב תכנון מקומי**

ירושלים

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>             משרד הפנים מחוז ירושלים              אישור תכנית מס' 12885              וועדה המהונית החלוטה לאשר את התכנית              ביום 10.11.09              מינהל תכנון יו"ר הוועדה           </p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית****מס' 12885 שם תכנית : הרחבת יח"ד קיימות, רח' פנים מאירות 1****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

מדובר בבנין מגורים קיים בן 6 קומות בחלקה 76 שבגוש 30234, רח' פנים מאירות 1 שכונת מטסדורף ירושלים.

בבנין 32 יח"ד בנות 3-4 חדרים לכל דירה, הבנין כנראה נבנה בתחילת שנות השבעים עפ"י תרש"צ מס' 5/03/2 וייעודו אזור מגורים רב קומות, בתרש"צ הנ"ל אין התייחסות לשטחי בניה ויח"ד. עפ"י תכנית המתאר לירושלים ייעוד החלקה הינו אזור מגורים 5.

בתכנית זו מבוקשת תוספת קומה להרחבות 6 יח"ד שבקומה העליונה, המאוכלסות במשפחות גדולות ברוכות ילדים, ובאה לתת פתרון הולם למצוקתן.

יצוין, כי התכנית אינה כוללת ומציגה הרחבות לכל הדירות בבנין, מאחר שהאפשרות התכנונית היחידה הקיימת לכאורה, הוא הרחבות לחזית הצפונית בלבד, ומחמת שהבנין הבנוי הוא בנין טורי ארוך עם 3 כניסות כשחדרי השינה נמצאים בחזית הצפונית, לא ינתן פתרון תכנוני ראוי וסביר להציע הרחבה שיפגע קשות לאוורור ולאור של החדרים הקיימים.

הבניה היא על הגג שהינו רכוש משותף, (ברישום בטאבו אין התייחסות לבעלות על הגג).

**רקע תכנוני לתכנית**

לא נמצא היתר בניה לבנין, וההתייחסות לשטחי הבניה הינם שטחי הבניה הקיימים.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, ומסומנים בה סגירות מרפסות להריסה, התוספות המוצעות אינן קיימות בפועל, ככל הידוע לא קיימים הליכים מינהליים/ שיפוטיים.

**מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות**

מגישי התכנית הינם דיירי ובעלי דירות בבנין.

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדריי

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים**

1. זיהוי וסיווג התכנית		
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
	הרחבת יחיד קיימות, רח' פנים מאירות 1	12885
1.2	שטח התכנית	1537 מ"ר
1.3	מהדורות	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	12/9/09
1.4	סיווג התכנית	סוג 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.	היתרים או הרשאות
1.5	מקום התכנית	נתונים כלליים
1.5.1	ירושלים	מרחב תכנון מקומי
	219100	קואורדינטה מערב מזרח – Y
	633845	קואורדינטה דרום צפון – X
1.5.2	תאור מקום	בצומת בין רח' פנים מאירות לרח' המ"ג
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
	ירושלים	ירושלים
	חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית
	ירושלים	ירושלים
	מטסדורף	מטסדורף
	פנים מאירות	פנים מאירות
	1	1

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	מוסדר	חלק מהגוש	76	-

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 "תמוז תשי"ט
תרש"צ 5/03/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתרש"צ 5/03/2 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2133	14/8/1975 ז' אלול תשל"ה

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמדות	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	28/2/08	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	25/9/07	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	28/2/08	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה *	תכנית בניין (נספח מס' 1)

\* למעט נתוני מספר יחיד"י, שטחי בנייה, קווי בנין וגובה הבניין שהינם מחייבים.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללומים 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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מוגישי התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	דניאל וורנקליין	ד"ר 700902080	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' פנים מאירות 1	02-5003889			

1.8.1.1 יזם בפועל  
לי"ר

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	מנואל וינבד	1200074	לי"ר	לי"ר	לי"ר					
לי"ר	נורית גיל	83073	לי"ר	לי"ר	לי"ר					
לי"ר	הערשל ברון	ד"ר 025613875	לי"ר	לי"ר	לי"ר					
לי"ר	משה פשקוס	208182237	לי"ר	לי"ר	לי"ר					
לי"ר	אהרן רוזנברגר	162545	לי"ר	לי"ר	לי"ר					
לי"ר	רפאל ראובן	3-13747875	לי"ר	לי"ר	לי"ר					

בעלי הקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מיט' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מיספר רישיון	מיספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תמיש בעלי הקרקע
					לייר	לייר	לייר	42724	מאיר פוגל	לייר	
					לייר	לייר	לייר	1200074	מנואל וינבד	לייר	
					לייר	לייר	לייר	16253	ראובן רוזנברג	לייר	
					לייר	לייר	לייר	432129	שושנה ולפיש	לייר	
					לייר	לייר	לייר	010606450	חיה ברקוביץ	לייר	
					לייר	לייר	לייר	171987 דר.	יעחק רוטשטיין	לייר	
					לייר	לייר	לייר	דר. D064323	בן אייזנברג	לייר	
					לייר	לייר	לייר	10163	זבולון זקש	לייר	
					לייר	לייר	לייר	החברה להקמת קריית מטסדורף בע"מ		לייר	
					לייר	לייר	לייר	5113694	צבי גליק	לייר	
					לייר	לייר	לייר	קופת עזרה לנצרכים		לייר	
					לייר	לייר	לייר	302901-4	צבי שטרן	לייר	
					לייר	לייר	לייר	6951028	צבי שכטר	לייר	
					לייר	לייר	לייר	354195	יעחק בוקר	לייר	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	המשד בעלי הקרקע
					לייר	לייר	לייר	5773313	אליקים פרידמן	לייר	
					לייר	לייר	לייר	9700	גדעון רפול	לייר	
					לייר	לייר	לייר	56347198	גיטל יודקוביץ	לייר	
					לייר	לייר	לייר	070695457	יהודית אדלר	לייר	
					לייר	לייר	לייר	ד"ר 110868129	סימור פינקוס	לייר	
					לייר	לייר	לייר	ד"ר 700902080	דניאל ורנקליין	לייר	
					לייר	לייר	לייר	ד"ר 110834930	מיכאל רוזנבלט	לייר	
					לייר	לייר	לייר	56762081	מרדכי טאן	לייר	
					לייר	לייר	לייר	962394	אריה גולדברג	לייר	
					לייר	לייר	לייר	5571706	יחזקאל לוייליכט	לייר	
					לייר	לייר	לייר	73416	יום טוב רובין	לייר	



## 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 רשות 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 מוסמן	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**

- תוספת קומה עבור הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג' 1.
- קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-3382 מ"ר (מתוכם 3151 מ"ר שטחים עיקריים, ו-231 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין הריסה ופירוק סגירת מרפסות.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	1537 מ"ר
------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב קיים בפועל שאינו מהווה אמירה סטטוטורית	3151		+474	*2677	מ"ר	מגורים
	32		-	*32	מס' יחיד	

\* שטחי הבניה ויחידות הדיור קיימים בפועל (ואינם כוללים שטחי מרפסות פנימיות וסגירות מרפסות המוצעות להריסה), הבנין נבנה עפ"י תרש"צ 5/03/2 בו נקבע ייעוד הקרקע אזור מגורים רב קומות ללא התייחסות לשטחי בניה ולמספר יחיד, יצויין כי לא נמצא היתר בניה לבנין זה (וכנראה שנבנה כהוראת שעה עפ"י חוק רישום שיכונים ציבוריים), ולכן ההתייחסות לשטחי הבניה ומס' יחיד הם עפ"י הקיים בפועל.

**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 ג' 1

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג' 1</b>
------------	--------------------

<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

א. מגורים

<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

א. הוראות בינוי:

1. תותר תוספת קומה עבור הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

ב. עיצוב אדריכלי:

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

**ג. תנאים למתן היתר בניה:**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין וסגירה אחידה של מרפסות 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. 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 בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות 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.
5. 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 סלולריים), 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.
6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.
7. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

**ד. סגירת מרפסות להריסה:**

1. סגירת המרפסות המסומנות בנספח הבינוי בצהוב מיועדות לפירוק ויפורקו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

**ה. פסולת בנין:**

1. 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.

**ו. רשות העתיקות:**

1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**ז. 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.

**ח. קולטי שמש על הגג:**

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

**ט. סטיה ניכרת:**

1. 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.
2. 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.

**י. שלבי ביצוע:**

1. תוספת הקומה על הגג תבוצע בהינף אחד.
2. יתר התוספות תהיינה סגירה אחידה בהינף אחד.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (משתח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדד- צדד- שמאלי	צדד- ימני	קדמי	מתחת לכניסה						מעל לכניסה	מתחת הכניסה	מעל הכניסה				מגרש (מ"ר)
אזורי				מתחת לכניסה	מעל לכניסה					מתחת הכניסה	מעל הכניסה					
				הקובעות	הקובעות	כמפורט	בנספח 1	220	3382	168	580	63	2571	1537	1	מגורים ג' 1
				2	5	כמפורט	בנספח 1	36.5	32	32	32	32	32	32	32	32
				2	5	כמפורט	בנספח 1	36.5	32	32	32	32	32	32	32	32

הערות לטבלה:  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתריתם)התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרתבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי

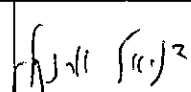
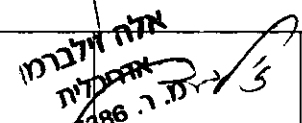
**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

**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	
11.5.09		לייר	דד 700902080	דניאל וורנקליין	מגיש התכנית
	 אלה זילברמן אחראית ל-י.ר. 1386	לייר	16582892	אדריי 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 מוסד התכנון המאשר	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