

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

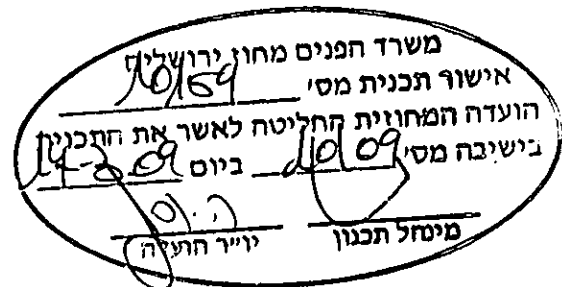
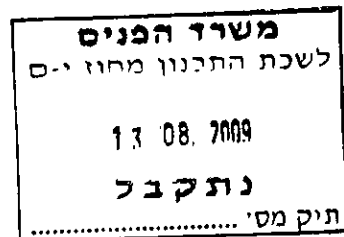
תכנית מס' 10159

שם התכנית: בנין מגורים ברחוב מיכה בירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת



דברי הסבר לתכנית

מהות הבקשה הינה:
הריסת מבנה קיים.
בנית בנין חדש בן 4 קומות ברחוב מיכה 15,17 בירושלים.
וכן איחוד וחלוקה.
קיים הליך משפטי על עבירת בניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 10159

1. זיהוי וסיווג התכנית

	1.1 שם התכנית
בנין מגורים ברחוב מיכה בירושלים	
	1.2 שטח התכנית
172.54 מ"ר	
	1.3 מהדורות
תוקף	שלב
2	מספר מהדורה
8.7.09	תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התכנית
	1.4 סיווג התכנית
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות <u>בחלק</u> מתחום התכנית.	אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים, מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה מערב מזרח – Y
220-650 לבין 220-625
- קואורדינטה דרום צפון – X
633-000 לבין 633-050
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונה: כרם אברהם רחוב: מיכה מס': 15,17
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות ירושלים כל תחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים כרם אברהם מיכה 15,17
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	שומא	חלק מהגוש	107,128	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש נוכחי	מספר גוש ישן
30081	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש)	מספר מגרש
המתאר המקומית לירושלים	107,128

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לייר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית המתאר המקומית לירושלים	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	י.פ. 687	שנה עברית י.תמוז. תשי"ט שנה לועזית 16.7.59

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	

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.	ל"ר	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדריכל ברי הרשקוביץ	8.7.09	-	17	-	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אדריכל ברי הרשקוביץ	8.7.09	1	-	1:250 (מוצב)	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אדריכל ברי הרשקוביץ	8.7.09	1	-	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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.

נספח הבינוי מנחה, למעט לנושא גובה מקסימלי של המבנה (15.00 מ') גובה אבסולוטי +811.00 ושטח קרקע פנויה לחלחול מי נגר 20%

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	מגיש התכנית
			025377250	רחוב מיכה 15 ירושלים	-		53354130	סימן טוב אברהם		
			025377250	רחוב מיכה 15 ירושלים			005411939	סימן טוב ברכה		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	יזם בפועל
								לי"ר		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע	בעלים
			025377250	רחוב מיכה 15 ירושלים	לי"ר	לי"ר	53354130	סימן טוב אברהם			
			025377250	רחוב מיכה 15 ירושלים			005411939	סימן טוב ברכה			

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אדריכל	מודד מוסמך
	0779247626		0779247625	בן יהודה 3 ירושלים	לי"ר	07690	1207191	ברי הרשקוביץ	אדריכל		
	025816642		025816642	מקווה ישראל 10 ירושלים	לי"ר	322	373619	סומך יעקב			

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
ל"ד	ל"ד

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

הריסת בנין קיים ברחוב מיכה 15,17 בשכונת כרם אברהם בירושלים ובניית בנין בן 4 קומות במקומו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת בינוי להריסת בנין קיים ובמקומו בניית בנין חדש בן 4 קומות.
- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 560.00 מ"ר מתוכם 154.00 מ"ר שטחי שירות ו-406.00 מ"ר שטחים עיקריים.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- קביעת הוראות בעניין מי נגר.
- קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- קביעת הוראות לבניית גג רעפים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 172.54 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי תכנית מתאר 62.	406		+251	155	מ"ר	מגורים 3
				-	מס' יח"ד	
				-	מ"ר	מגורים ב'
	4		4	-	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה			
1		1	מגורים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב

4.1.1 שימושים

א. שימושים

4.1.2 הוראות

א. תותר הריסת בנין קיים ובניה במקומו בנין בן 4 קומות (במפלסים 0.00, +3.00, +6.00, +9.00, +12.00).

ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו אדום.

ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 4 יחידות 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.

ה. הוראות לבנית גג הרעפים:

תחילת שיפוע גג הרעפים יחל מגובה שלא יעלה על 70 ס"מ מרצפת קומת הגג וכי גובה ברוטו לקומה עם החלוקה החדשה לקומות מגורים, לא יעלה על 3 מ' לא יתאפשרו קוקיות ושיפועים שאינם אופייניים לשכונה.

ו. מי נגר: יוותר בשטח התכנית שטח שלא יפחת מ-20% אשר ישמש להחדרת מי נגר.

השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגוון או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.

ז. עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת	מעל							מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות				עיקרי שרות
0	3.00	3.00	0.00	1	4	15.00 גובה אבסולוטי +811.00	0.7	4	62	325	560.00				154.00	406.00	172.54	1	מגורים

הערות לטבלה :

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

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרוחב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 796.00 כמצויין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה:

ינתן פטור מחניה

6.2 בניין להריסה:

הבניין והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה.

6.3 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט קו מקוטע בצבע שחור.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחיפץ.

6.6 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
ב. 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, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיווג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. 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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
2. ראה סעיף 4.1.2 סעיף קטן ד' בענין מס' יחידות הדיור המירביים.

6.7 סטייה ניכרת:

מס' יחידות הדיור, גובה הבנין, תכנית הקרקע הפנויה בתחום התכנית והוראות לגבי גג רעפים הינם מחייבים וסטייה מהם תחשב סטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה התשס"ב – 2002.

7. ביצוע התכנית

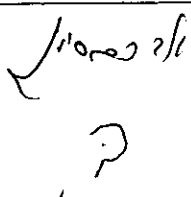

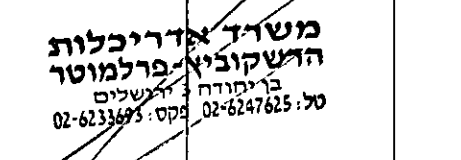
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			53354130 005411939	סימן טוב אברהם סימן טוב ברכה	מגיש התכנית
				לייר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			53354130 005411939	סימן טוב אברהם סימן טוב ברכה	בעלי עניין בקרקע
יולי 2009		משרד אדריכלות הרשקוביץ-פרלמוטר בר ימורה תל אביב טל: 02-6247625 פקס: 02-6233693	1207191 מסי רשיון 07690	ברי הרשקוביץ אדריכל	עורך התכנית