

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	
תוכנית מס' 13037	
שם תוכנית: תוספת שתי קומות וגג רעפים מעל מבנה בן שתי קומות ברח' מאה שערים 34, ירושלים	

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

בקשה לתוספת שתי קומות וגג רעפים למגורים מעל קומת מגורים, קומת מסחר
וקומת מרתף קיימות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שתי קומות וגג רעפים מעל מבנה בן שתי קומות ברחוב מאה שערים 34, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13037

מספר התוכנית

149 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה אפריל 2010

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
221175
6327251.5.2 תיאור מקום חלקה 65 בגוש 30063 בשכונת מאה שערים.
רח' מאה שערים 34 מצד צפון
ורח' עין יעקב 17 מצד דרום1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
בתוכניתהתייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
מאה שערים
מאה שערים, עין יעקב
34 17**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30063	• מוסדר	• חלק מהגוש	65	266/37, 236

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16-07-1959 י' בתמוז תשי"ט	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	• שינוי	תכנית המתאר לירושלים. 62
22/3/1996	4393	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	• כפיפות	מעלית 5022
21/1/2010	י"פ 6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	• כפיפות	תכנית חניה בירושלים ב/5166

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אדר' דוד שרק	אפריל 2010	1		1:100	מחייב* חלקית	נספח בינוי
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אדר' דוד שרק	אפריל 2010		13	~	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אדר' דוד שרק	אפריל 2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 מספר 1 מחייב לנושא שטחי הבנייה המרביים, מס' הקומות, גובה המבנה ומס' יח"ד מרביים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מס' דרכון צדפתי	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
	cherki@jbw.co.il	02-6273772		02-6282911	רח' חבי"ד 41, ירושלים			32314	02VF35229	הנרי פיזר	בעלים

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מס' דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
									לא רלוונטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מס' דרכון צדפתי	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
	cherki@jbw.co.il	02-6273772		02-6282911	רח' חבי"ד 41, ירושלים	13556956	דוד שרקי אדריכל	32314	02VF35229	הנרי פיזר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
cherki@jbw.co.il	02-6273772		02-6282911	רח' חבי"ד 41, ירושלים			32314	13556956	דוד שרקי	אדריכל
meimad@meima d-sur.co.il	02-6522596		02-6522294	רח' כנפי נשרים 68, ירושלים			502	2408938	ראובן אלסטר	מורדד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שתי קומות לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה מעל קומת מסחר ומרתף קיימות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ד"1 עם חזית מסחרית.
- ב. שינוי במהלכי המדרגות הפנימיות של המבנה.
- ג. קביעת בינוי עבור מפלסים: +6.47, +9.62 לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה.
- ד. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 230 מ"ר וקביעת שטחי בנייה מרבים בהיקף של 562 מ"ר, מהם 511 מ"ר שטחים עיקריים ו-51 מ"ר שטחי שרות.
- ה. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- ו. הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
- ז. קביעת שימושים עבור מגורים ומסחר.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.149
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב הקיים	מצב קיים	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		337	+215	122	מ"ר	מגורים
		3	+1	2	מס' יחיד	
		174	0	174	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופית		תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית	מרפסות זיז	1	מגורים ד',
1	3,2	3,2	דרך מאושרת

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 שם ייעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
ב. מסחר	

4.1.2 הוראות	
א. פסולת בנין:	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב. תנאים להיתר בניה	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. לעת מתן היתר בנייה, יוכן תיק תיעוד ראשוני והתכנית תתואם מול יחידת השימור לעניין הפרטים, הפרדה בין ישן לחדש וערבויות לביצוע.</p> <p>ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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</p>

<p>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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>		
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>ג.</p>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>רשות העתיקות</p>	<p>ד.</p>
<p>על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p>	<p>חזית מסחרית</p>	<p>ה.</p>
<p>א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ב. פתרון לכל המתקנים הטכניים יהיה בתוך גג הרעפים. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>ו.</p>
<p>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.</p>	<p>היטל השבחה</p>	<p>ז.</p>
<p>גובה קו המרזב המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>סטייה ניכרת</p>	<p>ח.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נו"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקומות						מעל לקומות	שטחי בניה סה"כ			
0	0	0	1	0	14.02 *	100	21	3	404	3	53	48	1	מגורים עם חזית מסחרית

• שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

* גובה רום הגג המרבי.

6. הוראות נוספות

6.1

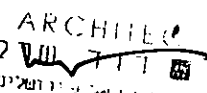

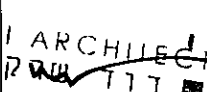
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית תוך כ-7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
18 אפריל 2010		13556956	02VF35229	הנרי פיזר אצל אדרי' דוד שרקי (ע"י יפויי כח)	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
18 אפריל 2010		13556956	02VF35229	הנרי פיזר אצל אדרי' דוד שרקי (ע"י יפויי כח)	בעלי עניין בקרקע
18 אפריל 2010		13556956	02VF35229	דוד שרקי אדריכל	עורך התכנית