

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

4.05.2010

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית **נתקבל**

תיק מס'

תוכנית מס' 13044

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד אחת חדשה ברח' דוד מרץ 47.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

1. **תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**
הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד אחת, חדשה ברח' דוד מרץ 47.
התכנית המוגשת מיועדת להרחבת דירות קיימות בקומות הקיימות, ותוספת יח"ד חדשה בקומה מתוכננת במקום חלל גג קיים ובתוך חלל גג חדש.
בשטח התכנית קיימות כיום 3 יחידות דיור.
2. **רקע תכנוני לתכנית**
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 2022ג שקיבלה תוקף ב17/09/1989 ויעוד המגרש - אזור מגורים 5 המאפשר בינוי בהיקף של 56%.
בבנין התקבל היתר בניה מס' 93/536 שאושר ב28/07/1994.
הקבלן בנה את הבנין עם עבירות בניה רבות. דיירי הבנין רכשו את יח"ד בלי לדעת על מצב הבנין, ועד היום לא יכולים לקבל את תופס 4.
3. **פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל** (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
היום קיים בחלקה מבנה בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת כניסה.
על פי הרישום בעיריה קיימות עבירות בניה בחלקה.
4. **מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.**
מגיש התכנית הוא בעל זכויות בקרקע.
5. **אחר.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	מספר תכנית	הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד 1 חדשה ברח' דוד מרץ 47. 13044
1.2	שטח התוכנית		0.514 דונם
1.3	מהדורות	שלב	• מתן תוקף
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	26/04/2010
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא.
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית לא רלוונטי תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	218085
		קואורדינטה Y	629785
1.5.2	תיאור מקום	אזור מגורים בצפון מזרח ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	רמת שרת
		רחוב	דוד מרץ
		מספר בית	47

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	מוסדר	חלק מהגוש	199	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג2022	62

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית 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.	687	16/7/1959 "י תמוז תשי"ט
מתאר 1042	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 1042 ממשיכות לחול.	2566	20/09/1979 כ"ח אלול תשל"ט
מתאר ג2022	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר ג2022 ממשיכות לחול.	2998	11/12/1983 ה' טבת תשמ"ד
מתאר 2821	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 2821 ממשיכות לחול.	3060	07/06/1984 ז' סיון תשמ"ד
מתאר ג2022	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר ג2022 ממשיכות לחול.	3683	30/07/1989 כ"ז תמוז תשמ"ט
35166	חניה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ב 5166 ממשיכות לחול.	6052	21/01/2010 ו' שבט תשי"ע
5022	מעליות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5022 ממשיכות לחול.	4393	22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	26/04/2010		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	26/04/2010	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	26/04/2010	1		1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי ופיתוח

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.

* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			052-3865739	02-6431404	רח' דוד מרץ 47			014516686	נמטשולוילי גבריאל		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם במועל (לא רלוונטי)

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' דוד מרץ 47		05042549		כחן ציון		
				רח' דוד מרץ 47		05393281		כחן מיכל		
				רח' דוד מרץ 47		014885693		נמטשולוילי חנה		
				רח' דוד מרץ 47		68505569		אייל פנחס		
		052-3865739	02-6431404	רח' דוד מרץ 47		014516686		נמטשולוילי גבריאל		

1.8.4 עורך התוכנית 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	עורך ראשי
beletsky@012.net.il	0722121108		0722121107	לאה בר פורת 19/2 ירושלים		45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	עורך ראשי
	02-5854878	052-5684996	02-5858538	חיים פזנר 2,3/5 ירושלים		827	017199621	אברהם ארנסטר	מודד	מודד

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
לא רלוונטי	

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**

שינוי יעוד, הרחבות דיור לדירות קיימות ותוספת יח"ד 1.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה:
- קביעת בינוי לתוספת מחסנים במרתף.
 - קביעת בינוי לתוספת שטחים למגורים בקומת כניסה לשם הרחבת יח"ד בקומה א'.
 - קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת א', ב', ג, לשם הרחבות יחידות דיור הנמצאות בקומות א', ב', ג.
 - קביעת בינוי לתוספת יח"ד חדשה בקומה ד' בימקום חלל גג רעפים.
 - קביעת בינוי לתוספת בתוך חלל גג רעפים לשם תוספת בניה יח"ד חדשה בקומה ד'.
 - קביעת בינוי לתוספת סה"כ 597.00 מ"ר, מתוכם 479.50 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 117.40 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
- 2.2.5 הגדלת מס' הקומות מ 4 קומות ל- 5 קומות.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.514	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה מס' 93/536		767.61	+479.50	288.11	מ"ר	מגורים
		4	+1	3	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ב'

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 ב'
	4.1.1 שימושים א. מגורים.
	4.1.2 הוראות
<p>1. יותר בינוי לתוספת מחסנים בקומת כניסה (במפלס 0.00).</p> <p>2. יותר בינוי לתוספות שטח למגורים בקומת כניסה (במפלס +0.00) לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה א'.</p> <p>2. יותר בינוי לתוספות בניה בקומות א', ב', ג', (במפלים 2.60, 6.00, 9.00) לשם הרחבת יח"ד קיימות.</p> <p>3. יותר בינוי לתוספות בניה בכל הקומות בחזית מזרחית ומערבית לשם הרחבות יחידות דיור קיימות.</p> <p>4. יותר בינוי לתוספת קומה ד' (במפלס +12.0) לשם תוספת יח"ד חדשה. בימקום חלל גג רעפים מאושר בהיתר בניה.</p>	<p>א. הוראות בינוי</p>
<p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>	<p>ב. קוי בניין</p>
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	<p>ג. עיצוב אדריכלי</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>ד. קולטי שמש</p>
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>	<p>ה. פסולת בניין</p>
<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), 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.</p> <p>4. יש להתאים חדר מדרגות להיתר בניה קיים תוך שיפור הכניסה והשלמת בנית מבואה של חדר מדרגות.</p>	<p>ו. תנאים למתן היתר בניה</p>

<p>1. יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.</p> <p>2. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>ז. ניצול מיטבי של מי נגר</p>	
<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>	<p>ח. חניה</p>	
<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יחיד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>	<p>ט. סטייה ניכרת</p>	
<p>1. הרחבות הבניה ליחיד בעמודות יבוצעו כל זוג בעמודות שלמות, תתאפשר בניה בשלבים מלמטה כלפי מעלה.</p> <p>2. לתוספות הבניה בקומה הנוספת (קומה ד') תתאפשר בניה בנפרד.</p>	<p>י. שלבי ביצוע</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחרי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה* (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת							מתחת לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	קדמי	-	5	15.50	7.78	4	41.96	180.16%	926.00	-	-	158.40	767.60	514.0	1	מגורים ב'

* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

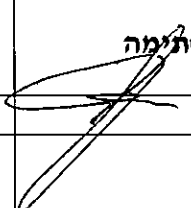
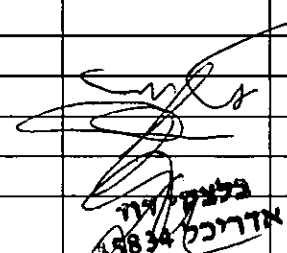
6.1 ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			014516686	נמטלשווילי גבריאל	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
	 בלצק / דוד אדריכל 45834		05042549	כהן ציון	בעלי הזכויות בקרקע
			05393281	כהן מיכל	
			014885693	נמטלשווילי חנה	
			68505569	אייל פנחס	
			014516686	נמטשווילי גבריאל	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התוכנית