

D:\Projects\081\doc\081-tak1-t.doc

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965


הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12702

הרחבת דירה ותוספת קומות ברחוב נרקיס 25 - שכונת נחלת אחים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
התכנית המוגשת מרחיבה יח"ד קיימת ע"י הגדלת מספר הקומות ותוספת שטחים לחדר שרות ומחסנים.

2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית המתאר 62 ויעוד החלקה מגורים 3 המאפשר בינוי של 90% ב-3 קומות. למבנה לא נמצא היתר בעיריית ירושלים ובחלקה קיימת יח"ד אחת.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
היום קיים בחלקה מבנה בין 2 קומות וכניסה לחניה מרחוב נרקיס.
על פי הרישום בעיריה אין עבירות בניה בחלקה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית הינו בעלים בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת דירה ותוספת קומות ברחוב נרקיס 25,
בשכונת מחלת אחים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

12702

מספר התוכנית

237.70 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

23/5/2010

תאריך עדכון המהדורה

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

לא רלוונטי

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

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

220/130

קואורדינטה X

631/810

קואורדינטה Y

רחוב מרדכי נרקיס 25

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

ירושלים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכנית

נחלת אחים

שכונה

מרדכי נרקיס

רחוב

25

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30041	לא מוסדר	חלק מהגוש	63	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

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	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר.	י.פ. 687	16/7/1959 "י תמוז תשי"ט
ב' 5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010 ו שבט תשי"ע
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	22/3/1996 ב' ניסן תשנ"ו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	איבן לגג	27/4/2010	לא ללונטי	14	לא ללונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	איבן לגג	27/4/2010	1	לא ללונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	איבן לגג	27/4/2010	1	לא ללונטי	1:100	מנחה, למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יח"ד אשר לגביהם הוא מחייב	נספח בינוי ופיתוח - נספח מספר 1
	ועדה מחוזית	איבן לגג	27/4/2010	1	לא ללונטי	1:100	מחייב	נספח שימור - נספח מספר 2

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית													
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-6239239	הלל 31 י"ם					221237704	רובין שראן ע"י עו"ד יגאל ארנון	רובין שראן ע"י עו"ד יגאל ארנון	מגיש התכנית ע"י מיופה כוח

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-6239239	הלל 31 י"ם				221237704	221237704	רובין שראן ע"י עו"ד יגאל ארנון	רובין שראן ע"י עו"ד יגאל ארנון	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yvan@osterlang.com	077-5144010		077-5144011	משיח בורוכוב 3, ירושלים			64792	307622738	307622738	איבן לגג	איבן לגג	אדריכל
	02-6797852		02-6793012	הרכבים 9, ירושלים			985	028055762	028055762	יורם אלישיב	יורם אלישיב	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 שטח ממגורים 3 למגורים ב', הרחבת דיור לדירה קיימת, השלמת קומה שניה, תוספת קומה שלישית ותוספת קומת מרתף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 3 למגורים ב'.
2. קביעת השימושים המותרים למגורים.
3. קביעת הוראות בנייה:
 - א. קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף למחסנים וחניה (במפלס -3.81).
 - ב. קביעת בינוי לתוספת בניה להשלמת קומה א' (במפלס +3.85) לשם הרחבת יח"ד קיימת.
 - ג. קביעת בינוי לתוספת קומה (במפלס +7.31) לשם הרחבת יח"ד קיימת.
4. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
6. קביעת הוראות בדבר גדרות ומבנים להריסה.
7. קביעת חזית ראשית לשימור.
8. הנחיות בינוי.
9. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
11. קביעת סך השטחים ל- 408.3 מ"ר מתוכם 306.6 מ"ר שטחים עיקריים ו-101.7 מ"ר שטחי שרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.23770
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר על פי תכנית המתאר (מגורים 3)		306.6	+98.3	208.30	מ"ר	מגורים
		1	-----	1 (קיים)	מס' יחיד	

* שטחים מאושרים על פי תכנית המתאר לירושלים (איזור מגורים 3).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		הריסה
		עצים לעקירה	חזית לשימור	
מגורים ב'	1	1	1	1

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 ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
4.1.2	הוראות
א.	1. תותר תוספת קומת מרתף למחסנים וחניה (במפלס -3.81). גובה הקומה 2.20 מ' בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 2. תותר תוספת בניה להשלמת קומה א' (במפלס +3.85) לשם הרחבת יחיד קיימת. 3. תותר תוספת קומה (במפלס +7.31) לשם הרחבת יחיד קיימת. 4. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים. 5. יש להסיט את חזית קומת המרתף למרחק של 1.3 מ' מהחזית ע"מ לאפשר כניסה נוחה דרך הדלת בחזית לשימור. גובה קומה זו יהיה 2.20 מ'. 6. רחבת החניה מצידה המערבי של החזית לרחוב תצומצם והשטח בינה לבין גבול החלקה ממזרח יתוכנן כשטח לגינון לפיתוח, כך שימשיך את הגדר הנמוכה ואופי הצמחיה הקיימות ממזרח לתכנית במעלה הרחוב.
ב.	קוי בניין
	קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בשתי

		קוים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית ובקו נקודה בצבע אדום לבניה על קרקעית .
ג.	יח"ד מירביים	מספר יח"ד הדיור המירבי בחלקה יהא 1 יח"ד. 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 להיתר בניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ד.	עיצוב אדריכלי	1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה.	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.
ו.	היטל השבחה	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ז.	חניה	החניה תהיה כמצויין בנספח מס' 1 . 1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 2. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה .
ח.	סטיה ניכרת	1. מספר יח"ד 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 בטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 3. החזית המסומנת לשימור על פי סעיף (יא) להלן הינו מחייב. נספח השימור (נספח מספר 2) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.
ט.	רשות העתיקות	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.

י.	חזית לשימור	החזית המסומנת בצבע כתום בתשריט ובנספח, הינה חזית לשימור. ולא יותרו כל שינויים בחזית זו.
יא.	גדר ומדרגות להריסה	הגדרות, והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.
יב.	עצים לעקירה	העצים המסומנים בתשריט לעקירה, ייעקרו על ידי מגיש הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור מחלקת שפ"ע.
יג.	מי נגר	מתוך שטח המגרש הכולל יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).
יד.	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 2413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 /נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 /אמצעים נוספים "מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
טו.	תנאים למתן היתר בניה	<p>בנוסף על האמור 7.1 (שלבי ביצוע), 4.1.2 (ח) (חניה), כדלקמן, להלן התנאים למתן היתרי בניה:</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין 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, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד</p>

<p>לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>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 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 וכיוב' 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>		
---	--	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לבניסה הקובעת	שטחי לבניסה הקובעת			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	3	+11.58 811.20 אבסולוטי	1	171%	408.3	שרות	עיקרי	237.70	1	מגורים ב'
									שרות	עיקרי			
									-----	-----			

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

*כולל מעקה גג.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה של חלקי קומות.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה.

7. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2.6.10	יובל שלמה, עורך-דין רח' הלל 31, ירושלים מ.ג. 20941 ש.י. כה		דרכון 221237704	רובין שראן	מגיש התוכנית ע"י מיופה כוח עו"ד יגאל ארנון
					יזם בפועל (לא רלבנטי)
2.6.10	יובל שלמה, עורך-דין רח' הלל 31, ירושלים מ.ג. 20941 ש.י. כה		דרכון 221237704	רובין שראן	בעלי עניין בקרע ע"י מיופה כוח עו"ד יגאל ארנון
2/6/10	אוסטר-לנג, אדריכלים רח' משיח בורוכין 3 ירושלים 93304	64792	307622738	איבן לנג	עורך התכנית