

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק/13207

הרחבת יח"ד ברח' שדי חמד 22 בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד

ירושלים

מחוז

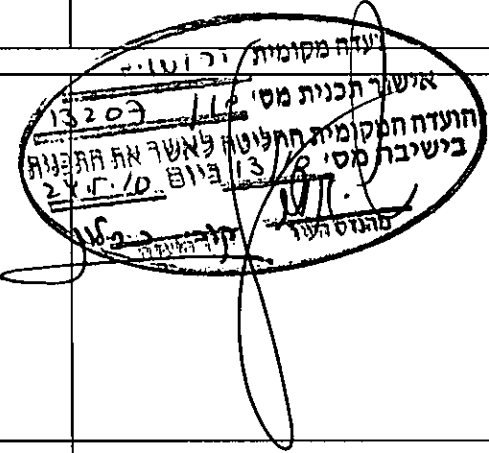
ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית**תיאור מצב קיים:**

בנין מגורים ברח' שדי חמד פינת רח' רלב"ת בשכונת מקור ברוך.
בבנין 8 דירות, ב-4 קומות. הדירות בנות 3 ו-4 חדרים.
תכנית מאושרת: מתאר 62 אזור מגורים 3.

מצב מוצע:

התכנית המוגשת מציעה הרחבות דיור לרוב הדירות, עד 120 מ"ר, בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 62 א, (א-12), והיא בסמכות הועדה המקומית.
התכנית המוצעת שומרת על עיצובו הכללי של הבנין הקיים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' מק/13207

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות דיור ברח' שדי חמד 22 בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליה"ד
		מספר התכנית	מק/13207
1.2	שטח התכנית		0.404 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	10.6.10
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	ועדה מקומית 62א(א) סעיף קטן 12, 62 א (ג)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית		
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה מערב מזרח – Y	220450
		קואורדינטה דרום צפון – X	632900
1.5.2	תאור מקום		ירושלים, שכונה: יגיע כפיים רחוב שדי חמד מס' 22
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב שכונה רחוב מספר בית
 ירושלים יגיע כפיים שדי חמד 22

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30068	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	132	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש)	מספר מגרש
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

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
62	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז תשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך הריכת המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר צילויים	קנ"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדוארד אימס	10.6.10	13	ל"ר	ל"ר	מחייב	ל"ר	הוראות התכנית	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	אדוארד אימס	10.6.10	1	ל"ר	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	1:250 (מצב מוצע)	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תשריט
	ועדה מקומית	אדוארד אימס	10.6.10	1	ל"ר	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	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 המובילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			052-2601940	ת.ד. 27422	ל"ר	ל"ר	11389558	בכור חי ניסנוב	ל"ר	ל"ר

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			052-2601940	ת.ד. 27422 ירושלים	ל"ר		11389558	בכור חי ניסנוב	ל"ר	יזם בפועל
			02-5824484	רח' מוסאיוף 3 ירושלים	ל"ר	ל"ר	7 9126203	פנחס חי ניסנוב	ל"ר	בעלי ענין בקרקע 1.8.2 בעלי הקרקע

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

דוא"ל	פ ק ס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
panet@017.net.il		054-4313429		אפרתה 15 ים	ל"ר	78871	30443137	אדוארד איימס	אדריכל	עורך ראשי
		02-5858538		חיים פזר 25 ירושלים	ל"ר	827		אברהם ארנסטר	מודד מוסמך	מודד
panet@017.net.il		050-3867003		מחניים 8 ים	ל"ר	31565	54770045	יצחק פנט	הנדסאי אדריכלות	עורך

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.

מונח	הגדרת מונח
	לא רלוונטי

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**

הרחבות יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה, בהתאם לסעיף 62 א (א-12) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 3 למגורים ב'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

○ קביעת בינוי לתוספות בניה בכל קומות הבנין לשם הרחבת יח"ד הקיימות בה/ם בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

○ קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבנין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.

○ מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 790.18 מ"ר (מתוכם 665.60 מ"ר שטחים עיקריים ו- 124.58 שטחי שרות).

2.2.5 הגדלת מספר קומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	0.404 דונם					
	מתארי	מפורט				
מאושר על פי היתר בניה מס' 69/361.2	665.60	665.60	+255.73	409.87	מ"ר	מגורים
מאושר על פי היתר בניה מס' 69/361.2	8	8	--	8	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	עצים לשימור	תאי שטח	יעוד
		132	132

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ב'****4.1.1 שימושים**

מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

1. תותרנה תוספות בניה בקומת הקרקע (מפלס 0.00), בקומה א' (מפלס

+3.00), בקומה ב' (מפלס +6.00) לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות

בהן/בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים

בשטח.

יחידות דיור הקיימות בקומה שמתחתיה, ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.
מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא יעלה על 120 מ"ר.

ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.

ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום

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

ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.
2. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.
3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.
4. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7 הינם מחייבים, וכל סטייה מהם יחשב כסטייה ניכרת.

ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

ח. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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 מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, 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.
3. 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 סלולאריים), 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.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
5. ראה סעיפים 4.1.1 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.1 ז' (העתקת מתקנים על הגג), 6.4 (עצים לשימור).

י. קולטי שמש על הגג:

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	הכסית (% משטח הארץ)	אזורי בניה סלילים (%)	סה"כ שטחי בניה	מחוזת לבניסה		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	ישיד
	ציד- ציד- ימני	ציד- ציד- שמאלי	קדמי	מתחת לבניסה							מחוזת לבניסה	מגל לבניסה הקובעת	שטח עיקרי	שטח שרתי			
					16.20	20	8	50	196	790.18	--	-	124.57	665.60	404	132	מגורים ב'
					+												

הערות לטבלה:

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

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 גריסת פסולת ופינויה:

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970, פינוי הפסולת יעשה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

6.3 מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.4 עצים לשימור:

א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

ב. מגישי התכנית יפקידו ערבות כספית להבטחת שמירה על העצים בהתאם לדרישות מחלקת הגנות בעירית ירושלים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

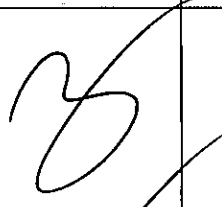
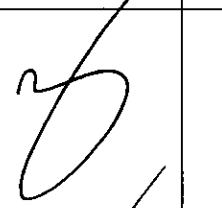
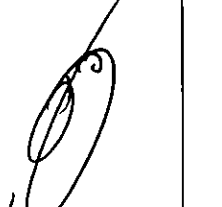
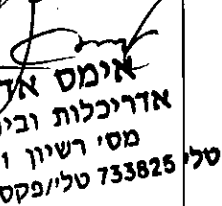
מספר שלב	תאור שלב	התבייה
1	הבניה בקומות קרקע (מפלס 0.00), א' (מפלס +3.00), ב' (מפלס +6.00), וקומה ג' (מפלס +9.00) תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	
1	תוספת הקומה במפלס +12.00 תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			11389558	בכור חי ניסנוב	מגיש התכנית
			11389558	בכור חי ניסנוב	יזם בפועל
			9126203 ד	פנחס חי ניסנוב	בעלי ענין בקרקע
30/06/2010	 אימס אדוארד אדריכלות ובינוי מס' רשיון 78871 סל' 733825 טליו/פקס 82		30143044 54770045	אדוארד אימס יצחק פנט	עורך התכנית

9. נספחים**9.1 הליכים סטטוטורים**

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטורים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

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

שימו לב ! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה

9.1.4 ערר על התכנית