

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
29.07.2010
נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3078 א'

תוספת קומה אחת לשם תוספת יח"ד אחת חדשה והרחבת דירה אחת, ברח' נחמיה 4, כרם אברהם, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	שם: הגב' רות יוסף תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 3078 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 516 ביום 26.8.10 מינהל תכנון י"ר הועדה</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים הפקדת תכנית מס' 3078 הועדה המחוזית החליטה לחפיק את התכנית בישיבה מס' 517 ביום 1-9-10 י"ר הועדה</p>
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית לתוספת בניה בק. מרתף מפלס 3.10- לשם הרחבת יח"ד אחת, תוספת קומה לשם תוספת יח"ד אחת במפלס 8.92+ ותוספת מעלית.

התוספת תתבצע תוך שמירה על אופי הבנין כך שתתאים לחזית הבנין.

התכנית המאושרת היא 3078 שאושרה בשנת 1983 וחלות על האיזור גם ת.ב.ע. 1358 והמתאר 62.

מס' תיק היתר הבניה לקומה האחרונה הוא 81/26.

יצויין כי המבקש הינו בעל יח"ד דיור בבנין, שאר דיירי הבנין רכשו לאחרונה את דירתיהם (מצ"ב אישורי מס רכוש הרכישה), אך עדיין אינם רשומים בטאבו, עפ"י הסכמות בין דיירי הבנין ובין מגיש התכנית שיוכל לבנות על הגגות עד רום שמים (ראה מכתבה של עו"ד קרן גרוסמן המיופת כח ע"י המוכרים והקונים).

מצ"ב טופס עמדת בעלים שרוכשי הדירות חתומים עליו.

למעט על הקומה האחרונה בבנין לא מצאנו היתר בניה, סימון עבירות הבניה להריסה הוא עפ"י מה שנראה לכורה כבניה לא חוקית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותתוספת קומה לשם תוספת יח"ד חדשה ברח'
נחמיה 4, כרם אברהם, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

3078 א'

מספר התוכנית

0.330 ד'

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 18.07.10

יפורסם
ברשומות

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התכנית

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 1.5.2 תאור מקום קואורדינטה X 633325
קואורדינטה Y 220515
ירושלים, שכונה: כרם אברהם
רחוב נחמיה 4
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
בתיכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
שכונה כרם אברהם
רחוב נחמיה
מספר בית 4
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	מוסדר	חלק מהגוש	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית
ל"ר	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 תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
1358	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1358 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 ממשיכות לחול.	1828	8/6/1972 כו סיוון התשל"ב

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	זילברמן אלה, אדריכלית	18.07.10	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	זילברמן אלה, אדריכלית	16.03.10	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	זילברמן אלה, אדריכלית	16.03.10	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מההתנאים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח * (נספח מס' 1)

* נספח הבינוי הינו מנחה למעט לנושא: מס' יח"ד מרבני, גובה הבניה המרבני, מס' קומות מרבני, שטחי בניה מרבני, קווי בניין מרבניים אשר לגביהם הוא מחייב.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המוגבלות יותר.

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			02-5827815	רח' נחמיה 4, ירושלים	לי"ר	לי"ר	052627064	דייטש אורי	לי"ר	

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
				רח' נחמיה 4, ירושלים	לי"ר	000210393 00617837 54859343 54910427 043225572 040919896 052627064	קרן יוד שלמה ולמן קרן יוד אלטה חיה רוטמן אריה רוטמן מלכה אייזנשטיין חיים אייזנשטיין רבקה אורי דייטש	עו"ד	בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ellya@netvision.net.il			02-6242731	רח' בן יהודה 34, ירושלים		107386	16582892	זילברמן אלה	אדריכל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596		02-6522294	רח' כנפי נשרים 68, ירושלים	לי"ר	502	028055762	אלסטר ראובן	מוהנדס ומודד מוסמך

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
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים
וועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים

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

הוספת יחידת דיור חדשה במפלס +8.92, תוספת בניה בקומת המרתף במפלס -3.40 ותוספת מעלית לכל הבנין. כבנין כרחי נחמיה 4, כרס אברהם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 למגורים ב'.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 555.87 מ"ר (מתוכם 544.80 מ"ר שטחים עיקריים ו-11.07 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בנינו וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת מסי יחיד מ-5 ל-6. תוספת קומה ותוספת גג רעפים שאינו בשימוש למגורים לבנין הקיים.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.330

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר כתבע	544.80		+188.63	356.17	מ"ר	מגורים
108% 3078	6		+1	5	מסי יחיד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה - גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

עץ לשימור	הריסה	תאי שטח	יעוד
1	1	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 הוראות טבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי:

1. תותר בנית תוספת קומה אחת וגג רעפים ללא שימוש למגורים לשם תוספת יח"ד אחת.
2. יותר ניצול קומת המגורים מתחת למפלס ה- 0.00 לשם הרחבת יח"ד מס' 2, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
3. פתרון עבור דודי השמש ומתקנים טכנים יהיה בחלל גג הרעפים.
4. 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, קווי בניין מירביים.

ב. קווי בנין:

- קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, וקו נקודותיים בצבע אדום לבניה תת קרקעית.
- זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ג. עיצוב אדריכלי -

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
2. קירות התמך הקיימים יצופו באבן.

ד. מספר יחידות הדיור -

מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידות דיור ועל כך תירשם הערת אזהרה.

ה. 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 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 מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון 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. ראה סעיפים), 4.1.2 ו (חניה), 4.1.2 (הריסה) ו- יב' (שיפוץ המבנה) להלן.
 - 1. חניה:
 - 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
 - 2. החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
 - ז. מבנים להריסה:
 - המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 - ח. סטייה ניכרת:
 - 1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 - 2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 - 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ט. היטל השבחה-

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

י. גריסת פסולת ופינוייה-

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 והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

יא. קולטי שמש על הגג:

בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
1. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

יב. שיפוץ מעטפת הבנין:

חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבנין.
השיפוץ יכול הריסת תוספות בניה לא חוקיות, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת וניקוי מעטפת הבנין. הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם בקשת הבקשה להיתר.

יג. עץ לשימור:

העץ המסומן בצבע אדום בתשריט הינו עץ לשימור. תיאסר עקירתו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי שמאלי- צדי-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) **	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ					
										שרות				עיקרי
כמוסמן בתשריט		1	3+4 גג רעפים שאינו בשימוש	+14.00	6	168%	-	555.87	65.54	11.07	479.26	330	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

ישטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 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 כמצויין בנספח מס' 1.

** רום גג רעפים.

6. הוראות נוספות

ל"ר.

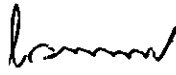

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6.6.10			052627064	דייטש אורי	מגיש התכנית
			000210393 00617837 54859343 54910427 043225572 040919896 052627064	קרויזר שלמה זלמן קרויזר אלטה חיה רוטמן אריה רוטמן מלכה אייזנשטיין חיים אייזנשטיין רבקה אורי דייטש	בעלי עניין בקרע
		107386	16582892	אדריכלית זילברמן אלה	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	-	-

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד 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

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית