

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/13431

שם תוכנית: הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ותוספת קומות, ברחוב מאה שערים 114 ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית המוגשת מיועדת להרחבת דירות קיימות בשטח התכנית. הדירות הקיימות, הינן דירות קטנות אשר אינן מספיקות לצרכי המשפחות. התכנית המוצעת מרווחת את יח"ד הקיימות על פני 4 קומות. שטח כל דירה לא יעלה על 120 מ"ר. אין תוספת יח"ד חדשות.

2. רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית המתאר 62 ויעוד המגרש מסחרי. תכנית זו מאפשרת בינוי של 150% ב-3 קומות.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

בחלקה קיים מבנה בן 2 קומות וגג רעפים (ללא שימוש). בתכנית המוגשת מוצע בינוי של תוספת 2 קומות למגורים, כאשר בחזית הקידמית קיים מסחר שאינו משתנה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית הינם בעלים בחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ותוספת קומות, ברחוב מאה שערים 114 ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/13431

מספר התוכנית

92 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

13/04/2011 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 לפי סעיף בחוק

ועדה מקומית.

62 א(א) סעיף קטנים 4, 5 ו-12, 62 א(ג)

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

221/360 קואורדינטה X

630/515 קואורדינטה Y

ירושלים רחוב מאה שערים 114, פינת רחוב אדמון

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

ירושלים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

מאה שערים

שכונה

מאה שערים

רחוב

114

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30061	שומא	חלק מהגוש	57	

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 התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	שינוי/כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המתאר ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16/7/1959 "תמוז תשי"ט

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אילן אפרת	13/04/2011	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אילן אפרת	13/04/2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אילן אפרת	13/04/2011	1	ל"ר	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1)

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

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					מלכי ישראל 1	מס' תאגיד	ח.פ. 580050284			ת"ת וישיבת חיי עולם ובית תבשיל ליתומים	

1.8.2 יזם בפועל (ל"ר)

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				מלכי ישראל 1		ח.פ. 580050284		ת"ת וישיבת חיי עולם ובית תבשיל ליתומים		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחבר	עורך ראשי
h_arc@neto.net.il	02-6221935	054-4622061	02-6221935	יוסף נדבך 33/8 ירושלים			024564916	יחזקאל חי	מחבר ערים		
	02-6718199		02-6734030	יהודה 14, ירושלים		08176	505941	אילן אפרת	אדריכל		
	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים		502	2408938	ראובן אלסטר	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
לי"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**

הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ותוספת 2 קומות לבניין קיים בן 2 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 א. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות, לשם הרחבת 4 יח"ד הקיימות בבניין, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

ב. שינוי החלוקה של יח"ד הקיימות בבניין באופן שבקומת הקרקע תהא יח"ד אחת ובקומות האחרות תהא יח"ד אחת בכל קומה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

2.2.2 קביעת קוי בניין לבנייה, כאמור.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 349.0 מ"ר (מתוכם 293.0 מ"ר שטחים עיקריים ו-56.0 מ"ר שטחי שירות).

2.2.4 הגדלת מספר קומות מ- 2 קומות (קיימות 2) ל- 4 קומות.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין הריסת סגירת מרפסות.

2.2.8 קביעת מספר יח"ד ל-4 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות		סה"כ שטח התוכנית – דונם		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
		מפורט	מתארי				
ימאושר על פי תכנית המתאר 150%		293.0		+155.0	* 138.0	מ"ר	מסחר
- יח"ד קיימות - קיימת חנות בקומת הקרקע בשטח של 30 מ"ר		4		-----	לא מפורט	מס' יח"ד	

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
סגירת מרפסות לחריסה	מסחר		
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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100%	92.0	92.0	מסחר
100%	92.0	92.0	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	מסחר בקומת הקרקע
4.1.2	הוראות
	<p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת 2 קומות חדשות מעל הבניין הקיים. לשם הרחבת 4 יח"ד הקיימות בבניין, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מספר 1).</p> <p>2. יותר שינוי החלוקה של יח"ד בבניין באופן שבקומת קרקע תהא יח"ד אחת ובקומות האחרות תהא יח"ד אחת בכל קומה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מספר 1). מודגש בזאת כי שטח של כל יח"ד מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מספר 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקוי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור.</p> <p>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 ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ו. סטייה נכרת:</p> <p>1. מספר יח"ד 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>2. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>4. מספר הקומות המפורט בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג</p> <p>1. כחלק בילתי 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 דוודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכד'.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>

ח. עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה יבוצעו פרטי הבניין המפורטים בנספח מספר 1.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאם התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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 בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תיאום התשתיות עם מהנדס העיר ואו מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין בסמוך למקרקעין.

כל מערכות התשתית בתחום תכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. חיזוק מבנים – תמ"א 38: תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם יחידת השימור העירונית לעניין פרטי הבניין ותעוד הבניין.

6. הוראות שימור:

א. לא תותר הריסת בניין.

ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצוני של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיע באופן האדריכלי ופרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, ושערים.

ג. תוספת בניה לבניין תעשה בלווי מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ובתאום עם מחלקת שימור בעיריה.

ד. ניקוי חזיתות, הסרה של סגירת מרפסות ושיקום מרפסות יהיו מחייבים וסטייה מהם תהא סטייה ניכרת. פרטי הבניה ואישורם על פי יועץ השימור ומחלקת השימור בעיריית ירושלים.

<p>7. ראה סעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל .</p> <p>י. חניה:</p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מספר 1.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>יא. מבנה להריסה:</p> <p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בנספח מס' 1, (מרפסת סגורה וגג וקירות) מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניין אלא לאחר ביצוע ההריסה בפועל של האלמנטים המסומנים להריסה כאמור.</p> <p>יב. קולטי שמש:</p> <p>א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>יג. שילוט:</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.</p>	
--	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צמיד- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה* (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד/דונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
			קדמי	אחורי						סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				עיקרי	
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	4	-----	+13.90	100%	43.5	4	379%	-----	349.0	-----	56.0	293.0	92	1	מסחר

* רכס גג רעפים.

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות 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. 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.

6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

6.4 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.


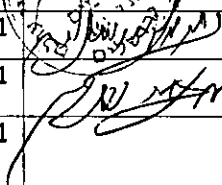
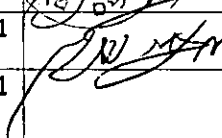
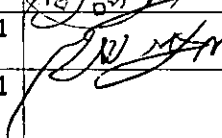
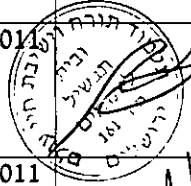
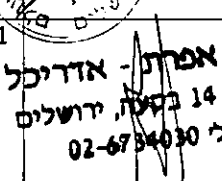
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה, תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
13/4/2011		ח.פ. 580050284		ת"ת וישיבת חיי עולם ובית תבשיל ליתומים	מגיש התוכנית
13/4/2011			000551796	נתן מאיר מינצברג	מורשה חתימה
13/4/2011			000205120	מנחם ברנשטיין	
13/4/2011					יזם בפועל (לא רלבנטי)
13/4/2011		ח.פ. 580050284		ת"ת וישיבת חיי עולם ובית תבשיל ליתומים	בעלי עניין בקרקע
13/4/2011		אינן אפרת - אדריכל מחלקה 14 בקניון ירושלים סל 02-6734030	505941	אילן אפרת	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			לא רלוונטי

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד	שם המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

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