

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

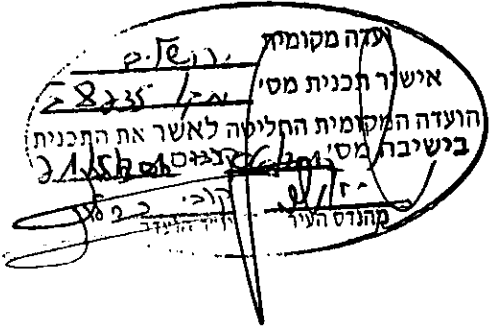
הוראות התוכנית

תוכנית מסי' מק/8235 ב'

הרחבת יחידת דיור אחת ברחוב מורגנטאו 406, ירושלים.

מחוז ירושלים.
מרחב תכנון מקומי ירושלים.
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית אישור תכנית מסי' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בנישבה מסי' 8235/מק ת"י 2006 מנהל העיר</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי הבינוי המאושר בתכנית מס' 4535 להרחבת דיור לדירה מס' 7 בבנין
שברחוב מורגנטאו 406 רמת ירושלים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית הרחבת יחידת דיור אחת ברח' מורגנטאו 406, ירושלים.

מספר התוכנית מק/ 8235 ב'

1.2 שטח התוכנית 1.603 דונם

1.3 מהדורות שלב מלוי תנאים למתן תוקף.

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 15.5.12

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תכנית מתאר מפורטת יפורסם ברשומות

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיפים קטנים 4, 12 לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (12-1) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 219075 ל- 219175
קואורדינטה Y 635800 ל- 675875
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים שכונת רמות רח' מורגנטאו 406
- 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 רמות.
רחוב מורגנטאו.
מספר בית .406

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30720	• מוסדר(רשום)	• חלק מהגוש	8	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	---

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	-----

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית 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 התשי"ט. שנה לועזית: 16.7.59
מק/6304	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 6304.	י.פ. 4833	שנה לועזית: 3.1.00
4535	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4535 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4535 ממשיכות לחול.	י.פ. 4421	שנה לועזית: 30.6.96
4535 א'	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 4535 א'.	י.פ. 4581	שנה לועזית: 4.11.97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ע.מלאך – אדרי'	15.5.12	ל.ר.	16	ל.ר.	מחייב	חולאות התוכנית
	ועדה מקומית	ע.מלאך – אדרי'	15.5.12	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	ע.מלאך – אדרי'	15.5.12	ל.ר.	ל.ר.	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים.	תכנית בינוי (פיזית). (ניספה מס' 1)

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

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

מגיש התוכנית												
1.8.1												
גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
30720 6				5866127 5814045	מורגנטאן 406 רמות ירושלים				---	1306867	הלל כהן	---

יום במעל											
1.8.2											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
			5866127 5814045	מורגנטאן 406 רמות ירושלים				---	1306867	הלל כהן	---

בעלי עניין בקרקע

1.8.3

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים - מדינת ישראל חוקרים -
				רח' יפו 216			057179210 059817940 1584793 1584794 4727255 4201713 05546699 029329786 040002552 57791261 059724922 1306867 5361516 027394931 033762501 25549999 326988474 02'F 58950 040487373 042263020 011167699 5190050 5498241 010584467 069542272 057319688 053496501 201656279 304879117 040089344 326936705 072664915 000437715	מ.ב.ג. סולמני יחודה סולמני יענה יסמינו משה מנגיסטה יסמינו רובן חדר כזרי שלמה כזרי נעמי דוד שמותל נורא אבי עזר נורא שרה אסתר אהרון רוני אהרונני ענת כהן תלל כהן דבקה קני אורי קני רבקה בתן יענה לייזובאי מורל פאול שרעבי גבריאל שרעבי רבקה נומן בתיה נסיים יואב נסיים ירנה אולאי דניאל אולאי דינה נבועידה מילוא ענדד נחמן רית דניאל רית צביה אזנת יובל שלום אזנת שרה חיה בר שלטון יחסיאל בר שלטון מל		

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	5326759		5829219	ת.ד. 18397 י-ם		שם תאגיד/שם רשות מקומית	25306	עובדיה מילאך	עורך ראשי
		0522603327	5858538	אלטמן 28 י-ם			827	אברהם ארנסטר	עורך ראשי

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
ל.ר.	ל.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 יחידת דיור אחת ברחוב מרגנסאו 406 ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי לתוספת בניה במפלסים 0.00, ולהפיכת מרפסת מאושרת לחדר במפלס + 2.80, לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת בהן, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה עבור יחידת הדיור המורחבת וקביעתם ל – 119.21 מ"ר שטחים עיקרים.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת ותוספת הבנייה, כאמור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית לדירה מס' 7

סה"כ שטח התוכנית – דונם

1.603

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטחי הבניה עבור יחידת הדיור המורחבת בלבד		119.21	+ 28.95	90.26	מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	

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 בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	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:
4.1.1	שימושים
א.	מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן לשם הרחבת יחידת דיור אחת קיימת:

- (1) תותר תוספת בניה במפלס 0.00 .
- (2) תותר הפיכת מרפסת מאושרת עפ"י תכנית 4535 לחלק מחדרי המגורים של יחידת הדיור במפלס +2.80 .
- (3) תותר תוספת מרפסת סוכה.

הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. מודגש בזאת כי שטח יחידת הדיור המורחבת לא עולה על 120 מ"ר.

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

ג. קווי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. מודגש בזאת כי קווי הבנין המסומנים בתשריט בנקודות אדומות, הינם קווי בנין מאושרים מתכנית קודמת והם ממשיכים לחול ללא שינוי.

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

ה. מס' יח"ד המירבי בבנין יהיה 18 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. סטיה ניכרת:

1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

ז. עיצוב אדריכלי:

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

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- 1) תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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 הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטיט 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 וכיצא 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 ה' (רישום הערת אזהרה) להלן.
 - 5) חיזוק מבנים – תמ"א 38.
- תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

ט. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.
 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- י. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4535, 4535 א', מק/6304, שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/8235 ב' זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

יעד	מס' זמ' שטח	גודל מנרש' / מנרש' / מרפ' (מ"ר)	מעל לפניסה הקובעת		שטח זכויות		גודל מנרש' / מנרש' / מרפ' (מ"ר)	מס' זמ' שטח	יעד
			מעל לפניסה הקובעת	עקרי	שטח	עקרי			
עמ"ת תכנית מאושרת	1	1603	119.21	---	---	---	1603	1	עמ"ת תכנית מאושרת
<p>שטח בנייה מ"ר/אחוזים</p> <p>שטח זכויות מ"ר/אחוזים</p>									
			שטח	עקרי	שטח	עקרי			
			119.21	---	---	---			
קו"ח בנין (מס'ר)		מספר קומות		גובה מבנה (מס'ר)	מספר יח"ד	אחוז בנייה מוללים (96%)	תכנית 96% משטח זמ' חשפה	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/לוחם וס'ר)
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת
<p>במסגרת בתש"ס</p>									

הערות לסבלת:
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל מתווספים אך ורק ליחידה מס' 7 בבנין, ונכללים את כל שטחי הבנייה המוגדרים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים בתכניות ובהיתרים) התש"ז/92.

09/07/2012

עמוד 13 מתוך 18

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 ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 גריסת פסולת בניה ופינויה

באחריות מגישי 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, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבון.

6.3 רשות העתיקות

ע"פ 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.

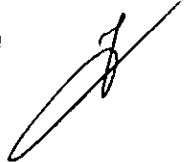
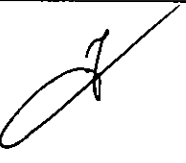
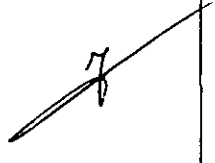

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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	
			1306867	הלל כהן	מגיש התוכנית
			1306867	הלל כהן	יזם במועל (אם רלבנטי)
			057179210 059817940 1584793 1584794 4727255 4201713 05546959 029329786 040002552 57791261 059724922 1306867 5361516 027394931 033762501 255499999 326988474 02YF58950 040487373 042263020 011167699 5190050 5498241 010564467 069542272 057519688 053496501 201656279 304879117 040089344 326936705 072664915 000437715	מ.מ.י. סולימני יהודה סולימני יפעת יטמיניו משה מנגיסטה יטמיניו רומן הדר כזרי שלמה כזרי נעמי דהן שמואל כורש אבי עזר כורש שרה אסתר אהרוני רוני אהרוני ענת כהן הלל כהן רבקה יקיר אורי יקיר רבקה כהן יפעת ליזרוביץ מרסל פאול ליזרוביץ דניאל שרעבי גבריאל שרעבי רבקה נוימן בתיה ניסים יואב ניסים רינה אזולאי דניאל אזולאי דינה נבו עידית מילוא עודד רינת דניאל רינת צביה אוננה יובל שלום אוננה שרה חיה בר שלטון יחזקאל בר שלטון מול	בעלי עניין בקרקע
8-11-2011	 ע.מלאך אדריכל ובונה ערים מ.ר. 25306		51283182	ע.מלאך-אדריכל	עורך התכנית