

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
21.09.2011

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' 13421

הרחבת דירת מגורים ברח' כרמיה 6, המושבה הגרמנית, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית.

אישורים

הפקדה מתן תוקף

| | |
|--|--|
| | |
| | |

| | |
|---|--|
| <p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 13421 הועדה הבחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 11/11 ביום 29.8.11 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p> | |
| | |

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בבית מגורים פרטי, ייחודי ומרשים מאוד מבחינה ארכיטקטונית. שטחי קומת המרתף כמו גם עליית הגג קיימים במבנה מאז בנייתו לפני כ-100 שנים.

כל שטחי בית המגורים הנ"ל לרבות שטחי המרתף ועליית הגג הנ"ל רשומים בלשכת רישום המקרקעין מאז נרשם הבית המשותף בשנת 1967.

סך שטחי הבית כפי שמופיעים בצו רישום הבית המשותף הינו 682 מ"ר נטו. שטח זה תואם את המבוקש בתכנית המוצעת. מצ"ב מכתב עו"ד רוני צוובנר המפרט נושא רישום השטחים. הבית מצוי בחלקה משותפת שעברה פרצלציה (גוש 30011 חלקה 18 תת חלקה (1) לפי תצ"ר מספר אליפסה 1272/05).

במסגרת התכנית אנו מבקשים כאמור, בתחום מעטפת הבית הקיים, המרת שטחים בקומת המרתף, חלוקת קומה במפלס המרתף לשני מפלסים ושימוש בעליית הגג למגורים, בין היתר תוך הפיכת שטחי שרות לשטחים עיקריים.

תכנית זו לא משנה את המעטפת החיצונית של המבנה ההיסטורי הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת דירת מגורים ברח' כרמיה 6, המושבה הגרמנית, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13421

מספר התוכנית

577 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה יולי 2011

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

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 התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 630300
קואורדינטה Y 221215

ירושלים, שכונת מושבה גרמנית, רח' כרמיה 6
פינת רח' סמאטס.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירושלים רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים יישוב

שכונה מושבה גרמנית רחוב כרמיה מספר בית 6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן |
|----------|---------|---------------|-------------------------------|
| 30011 | מוסדר | חלק מהגוש | 1 לפי תצ"ר מס' אליפסה 1272/05 |

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר | לי"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לי"ר | לי"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| לי"ר |
|------|

| |
|--|
| 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 את המפורט בתכנית המתאר לירושלים | י.פ. 687 | 16.7.1959 י תמוז תשי"ט |
| 2154 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2154 ממשיכות לחול | י.פ. 2658 | 18.9.80 ח' תשרי תשמ"א |
| מק/8520 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/8520 הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. | י.פ. 5406 | 19.6.05 יב' סיון תשס"ה |
| ב/5166 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/5166 הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. | י.פ. 6052 | 21.1.2010 ו' שבט תש"ע |
| מק 5022/א | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו. | י.פ. 4847 | 30.1.2000 כג' בשבט תש"ס |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------|-------------|-------------|-------|-----------------------|----------------|
| | ועדה מחוזית ירושלים | אדרי' אמנון כספי | יולי 2011 | ל"ר | 13 | | ל"ר | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית ירושלים | אדרי' אמנון כספי | יולי 2011 | 1 | ל"ר | | 1:250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית ירושלים | אדרי' אמנון כספי | יולי 2011 | 1 | ל"ר | | 1:100 | מחייב • חלקית* חלקית* | נספח בינוי |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשי"טים.
*הנתונים המחייבים ננספח הבינוי הינם: קווי הבניין, גובה מירבי, ומספר קומות.

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

| מגיש התוכנית 1.8.1 | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|--------|--------|------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|------------|----------------|--------------------|--------------|
| גוש/ חלקת(י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | ת.ז. | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | | | | 02-5635542 | כרמיה 6 ירושלים | | מקומית | | | 111162680 | דרכון ארתי"ב |
| | | | | 02-5635542 | כרמיה 6 ירושלים | | מקומית | | | 11162679 | דרכון ארתי"ב |
| יזם במועל 1.8.2 | | | | | | | | | | | |
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר / ל"ר | |
| | | | | | | | | | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| פקס | טלפון | כתובת | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | פומרלי ג'יי | פומרלי הדסה | בעלים |
|-----|------------|-----------------|-----------|----------------|----------------|-------------|-------------|-------|
| | 02-5635542 | כרמיה 6 ירושלים | 111162680 | דרכון ארתי"ב | | י | | • |
| | 02-5635542 | כרמיה 6 ירושלים | 11162679 | דרכון ארתי"ב | | | | • |

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|----------------------|------------|-------------|------------|-------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| Ames28@012.ne Lil | 02-6253627 | | 02-6253627 | אגרסס 8 ירושלים | 110301 | 059642637 | אמנון כספי | אדריכל | • |
| | 02-5838318 | 054-4289409 | 02-6483683 | רח' העצמאות 16/35 | 959 | 307040618 | מורטוב אלכס | מודד | • |

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

תוספת שטחי מגורים בתוך מעטפת קימת של דירת מגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ב'.
- ב. תוספת שטחי מגורים בתוך מעטפת הבנין הקימת.
- ג. קביעת השימושים בחלקה למגורים.
- ד. שימוש בבור מים והמרתו לשטח עיקרי ושטח שירות.
- ה. המרת שטחי שרות לשטחים עיקריים.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ז. קביעת היקף הבנייה בחלקה ל- 716 מ"ר מתוכם 636 מ"ר שטחים עיקריים ו-80 מ"ר שטחי שרות.
- ח. קביעת הוראות בגין בנין לשימור.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 577 מ"ר

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| מצב מאושר לפי תכנית 2154 – 75% כולל השלמת דירת גג | | 636 | 203+ | 433 | מ"ר | מגורים ב' |
| | | 1 | ללא שינוי | 1 | מס' יחיד | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| | | |
|-----------|---------|----------------|
| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
| מגורים ב' | 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 מגורים ב' |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | עיצוב אדריכלי התוספת תהיה תואמת את הבניה במבנה הקיים. ותיבנה מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. לא תותר סגירת מרפסות הגג במפלס +751.20. לא יותרו מרפסות וקוקיות. גג הרעפים יהיה שלם. במישור גג הרעפים יותרו פתחי אור בלבד. |
| ב. | בנין לשימור הבנין המסומן בתשריט בנקודה אדומה מיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> לא תותר הריסתו של הבנין ולא יותרו תוספות חיצוניות לבנין. לא תותר כל פגיעה בחזיתות הבנין באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו. יותרו שינויים פנימיים בבנין ובלבד שלא תהיה פגיעה ו/או שינויים בחזיתות המבנה ובחלוקה הפנימית של מבואה ל-2 אגפים בהתאם לבנין המקורי. יוגש תיק תיעוד כתנאי למתן היתר בניה. |
| ג. | עצים לשימור העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם. |
| ד. | תנאים למתן היתר בניה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. |
| | הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. |
| | תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של |

| | | |
|----|------------------|--|
| | | <p>כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשויות.</p> |
| | | <p>חניה – היתר הבניה יותנה בקבלת אישור מחלקת הדרכים בעירייה.</p> |
| | | <p>תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> |
| ה. | קולטי שמש על הגג | <p>לא יהיה שינוי במיקום.</p> |
| ו. | היטל השבחה | <p>א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |
| ז. | סטייה ניכרת | <p>גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. קוי הבנין התת קרקעי והעילי המפורטים בתשריט התכנית הם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין המופיע בתשריט יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. סגירת מרפסות הגג תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוע

| קווי בנין (מטר) | קווי בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר)* | אפיקות (יח"ד לזונם נטו) | מספר יח"ד | תכשית (%) משטח תא השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר ** | | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד מגורים ב | | |
|---------------------|-----------------|-----------|------|--------------------|-------------------|------------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|------|-----------------|------------|---------------|-------|----------|
| | ציד- ציד- ימני | ציד- ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | שרות | | | | עיקרי | |
| אחורי | ציד- ציד- ימני | ציד- ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | 8.64 | 1.8 | 1 | 50% | 125 | 716 | 63 | 285 | 17 | 351 | 577 | 1 | מגורים ב |
| בהתאם למסומן בתשריט | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

* גובה שיא הוגל כולל מתקנים טכניים.

** שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורגבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהתרתים) התשע"ב 1992.

25/07/2011

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות

6.1
לי"ר

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-----------|---|------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| | | | | לי"ר | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| יולי 2011 |  | | דרכון ארה"ב 111162680 | פומרנץ גיי | מגיש התוכנית |
| יולי 2011 |  | | דרכון ארה"ב 111162679 | פומרנץ הדסה | |
| יולי 2011 |  | | דרכון ארה"ב 111162680 | פומרנץ גיי | בעלי הזכויות בקרקע |
| יולי 2011 |  | | דרכון ארה"ב 111162679 | פומרנץ הדסה | |
| יולי 2011 |  | | 059642637 | אדריכל אמנון חספי | עורך התכנית |