

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

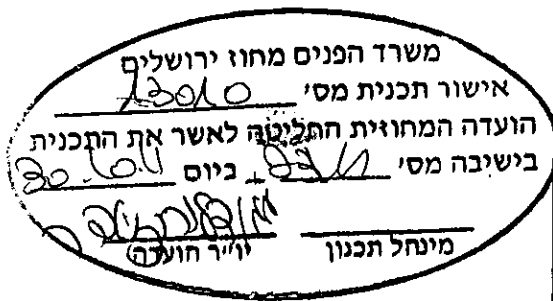
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13010

הרחבת יח"ד ותוספת 2 יח"ד לבניין קיים ברח' מיכלין 23, ירושלים

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	שם: תפקיד: משרד הפנים
	
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית להרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת קומה במפלס +11.90 לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות.
התכנית מציעה הריסת חריגות בנייה בקומת הקרקע.
התוספת תתבצע תוך שמירה על אופי הבניין כך שתתאים לחזית הבניין.
הבנייה הינה על רכוש פרטי.
התכנית המאושרת היא 1042.
המבקש הינו בעל יחידת דיור בבניין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד ותוספת 2 יח"ד לבניין קיים ברח'
מיכלין 23, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

13010

מספר התוכנית

0.858 ד'

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 21.11.11

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- 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 ירושליםקואורדינטה X 629997
קואורדינטה Y 218980ירושלים, שכונה: בית וגן
רחוב מיכלין סמוך לככר הרב ישמ"ח עובדיה**1.5.2 תאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושליםשכונה בית וגן
רחוב מיכלין
מספר בית 23**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק מהגוש	51	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

9"

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
1042	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות התכנית מס' 1042.	3774	17/6/1990

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	כהן אירנה, אדריכלית	21.11.11	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	כהן אירנה, אדריכלית	21.11.11	1	לא רלוונטי	1: 250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	כהן אירנה, אדריכלית	21.11.11	1	לא רלוונטי	1: 100	• מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח * (נספח מס' 1)

* מחייב כשחלק מהנתונים מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה הבניה המרבי, מס' קומות מרבי, קווי בניין מרביים.

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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

זוא"ל	מס' פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				רח' מיכלין 23, ירושלים	לי"ר	לי"ר	012671129	פרבר זוהר	לי"ר	

1.8.2 יזם במועל

זוא"ל	מס' פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות / מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם במועל
									לי"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	מס' פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות / מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
				רח' מיכלין 23, ירושלים	לי"ר				בעלים

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
013321161 (דרכון)	גולדשמידט יהושע		
011322179 (דרכון)	גולדשמידט רות		
061869563 (דרכון)	בנקר חיים		
061891685 (דרכון)	בנקר מרים		
022734244 (דרכון)	בנקר אבי		
023719900 (דרכון)	בנקר שבע בת שבע		
7610263322 (דרכון)	עמיעו ג'רמי אדריאן		
016996704	עמיעו דבורה		
311742928	גרינבלט מתים (מרטינ)		
311742944	גרינבלט אודרי פיי		
0057251	דדו שמעון		
009666199	שכטר אליהו		
204834	שכטר שושנה		
27812106	שרון נתן		
25628413	שרון פנינה		
012671129	פרבר זוהר		

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

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
sharav@netvision.net.il	02-6426996	054-5632999	02-6438073	רח' נוף הרים 20, ירושלים		22710	27098797	כהן אירנה	אדריכלית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
M_ely@bezeqint.net	02-6797852	-	02-6793012	רח' הרקבים 9, ירושלים	ל"ר	985	028055762	יורם אלישיב	מהנדס 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**

הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת קומה במפלס +11.90 לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 למגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות והרחבות ליח"ד קיימות בכל הקומות.
- 2.2.3 ביטול חלק מדרך והפיכתה למגורים.
- 2.2.4 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם 1775.90 מ"ר (מתוכם 1388.30 מ"ר שטחים עיקריים ו-387.60 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין הריסה ופירוק מרפסות.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת מס' יח"ד ל-10 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.858

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי היתר		1388.30	+692.90	695.40	מ"ר	מגורים
92/460.1		10	+2	8	מס' יח"ד	

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

3.1

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
דרך לביטול	מבנה/ גדר להריסה		
1	1	1	מגורים ג'
	2	2	דרך

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
99	852.4	אזור מגורים ג'	98	847	אזור מגורים 1
1	5.6	דרך	2	11	דרך
100%	858	סה"כ	100%	858	סה"כ

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

א. מגורים

תותר תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות והרחבות ליח"ד קיימות בכל הקומות.

4.1.2 הוראותא. הוראות בינוי:

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 הבניין:

קווי בניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ג. עיצוב אדריכלי -

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקייים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

תנאים למתן היתר בניה בשטח:

4.1.3

- התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין יעשה באופי הבניין המקורי ובתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנון תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- 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.

ה. חניה:

1. החניה תהיה על פי המסומן בנספח מס' 1.
2. מקומות החניה הנדרשים יבוצעו לעת מתן היתר בניה ע"פי התקן התקף בתחום המגרש בלבד.

ו. 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.

ז. היטל השבחה:

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

ח. חריגות בנייה/פרגולה/גדר להריסה:

1. פרגולות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. תנאי למתן תוקף הוא הריסת הפרגולה בקומת הכניסה.
2. חריגות בניה/גדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם. המרפסות אשר מסומנות בצבע צהוב בנספח הבינוי מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

4.2 דרך מאושרת-א. שימושים:

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל. דרכים- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

ב. הפקעת דרך למגורים:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה למגורים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגורש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת לבניסה				מעל לקובעת לבניסה	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת					מעל לבניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
			1	5	+16.30	10	210%	89.90	105.60	297.70	1282.70	852.4	1	מגורים ג'		
כמסומן בתשריט																

* לא כולל קומה טכנית שגובהה 18.40+.

הערות לטבלה:

*שטחי 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.

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין 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.

6.2 חיזוק מבנים - תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2. הגשת תוו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לליעודו החדש של המבנה.

6.3 חלחול מי נגר – תמ"א 34

ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.1.1 הבניה תתבצע בהינף אחד עבור כל חזית.

7.1.2 ביצוע תוספת קומה אחרונה תהא בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	לשר פניה		012671129	פרבר זוהר	מגיש התכנית
			013321161 (דרכון) 011322179 (דרכון) 061869563 (דרכון) 061891685 (דרכון) 022734244 (דרכון) 023719900 (דרכון) 7610263322 (דרכון) 016996704 311742928 311742944 0057251 009666199 204834 27812106 25628413 012671129	גולדשמידט יהושע גולדשמידט רות בנקר חיים בנקר מרים בנקר אבי בנקר שנעל בת שבע עמיעו גרמי אדריאן עמיעו דבורה גרינבלט מתיס (מרטין) גרינבלט אודרי פיי דדש שמעון שכטר אליהו שכטר שושנה שרון נתן שרון פנינה פרבר זוהר	בעלי עניין בקרע
	אירינה כהן אדרכלית 22710 רישיון מס רד נוף הרים 20 ים 96190	22710	27098797	כהן אירנה	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

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 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