

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

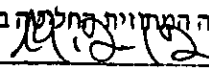
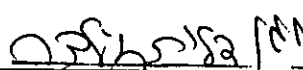
תוכנית מס' 14273

שם תוכנית: תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד ברח' נחמיה 20, כרם אברהם.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לחלוקת ביום:  לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>  תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**מס' תוכנית: - 14273****שם תכנית: תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד ברח' נחמיה 20, כרם אברהם, ירושלים.****תאור התכנית והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין ברח' נחמיה 20, כרם אברהם, ירושלים, גוש - 30084 חלקה - : 30, התב"ע התקפה הינה תוכנית המתאר לירושלים, 62-1358, וייעוד החלקה אזור מגורים 3.

- בבניין קיים היום 3 קומות, 6 יח"ד וקומת מרתף הכוללת חניות, מקלט ומחסנים.

- התוכנית מציעה תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתר בניה מס' 66/612, שאישר בניית בניין חדש בן 3 קומות וקומת מרתף הכוללת חניות, מקלט ומחסנים.

בחזית האחורית של הבניין הוסיפו תוספת בניה לא חוקית, אשר יש עליה הליכים משפטיים, והיא מסומנת בתוכנית זו, - להריסה, כמו"כ מסומנים להריסה סגירות מרפסות ומרפסות אשר נבנו ללא היתר בניה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.

הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה,

שם עורכת התוכנית - אדריכלית אורית קליגלר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד ברח' נחמיה 20, כרם אברהם.</p>
	<p>מספר התוכנית</p>	<p>14273</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p>		<p>467 מ"ר.</p>
<p>1.3 מהדורות</p>	<p>שלב</p>	<p>• מתן תוקף</p>
	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p>1</p>
	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>20/2/2012</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>תוכנית מתאר מקומית</p>
	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק</p>	<p>• כן</p>
	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>• ועדה מחוזית</p>
	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p>• לא רלוונטי</p>
	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. • לא</p>

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p>	<p>מרחב תכנון מקומי</p>	<p>ירושלים</p>
	<p>קואורדינטה X</p>	<p>222610</p>
	<p>קואורדינטה Y</p>	<p>633250</p>
<p>1.5.2 תיאור מקום</p>		<p>רח' נחמיה בשכונת כרם אברהם, ירושלים.</p>
<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p>	<p>רשות מקומית</p>	<p>ירושלים</p>
	<p>התייחסות לתחום הרשות</p>	<p>• חלק מתחום הרשות</p>
	<p>נפה</p>	<p>ירושלים</p>
	<p>יישוב</p>	<p>ירושלים</p>
<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p>	<p>שכונה</p>	<p>כרם אברהם</p>
	<p>רחוב</p>	<p>נחמיה</p>
	<p>מספר בית</p>	<p>20</p>

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	• מוסדר	• חלק מהגוש	30	-

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 התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 -	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
1358 -	ביטול	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1358 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 ממשיכות לחול.	י.פ. 2004	שנה עברית: ו' אייר התשל"ד שנה לועזית: 28/4/1974
5166/ב' -	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תוכנית 5166 ב' תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו' שבט התשי"ע שנה לועזית: 21/1/2010
5022 -	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן התשנ"ו שנה לועזית: 22/3/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מתווית	אדרי' אוריית קליגלר	20/2/2012	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	ו. מתווית	אדרי' אוריית קליגלר	20/2/12	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מתווית	אדרי' אוריית קליגלר	20/2/2012	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה – כשרווי בניין, גובה ומסי' יחיד חיסם מתקניבים	נספח בניין 1

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

0

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**

- תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'
 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 ○ קביעת בינוי לתוספת קומה רביעית לשם תוספת 2 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 665 מ"ר (מהם: - 617 מ"ר שטחים עיקריים ו- 48 מ"ר שטחי שירות)
 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנים ומרפסות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.401 ד'				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	431.25	185.75+	617		עפ"י היתר מס' 66/612
	מס' יח"ד	6	2+	8		

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
מבנים להריסה	1	אזור מגורים ב'
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	אחוזים	יעוד
92.8	433	92.8	מגורים ב'
7.2	34	7.2	דרך
100	467	100	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות

א. הוראות בנינו:

1. תותר תוספת קומה לבניין, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

ב. עיצוב אדריכלי:

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

ג. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תיאום עם מפקדת הג"א.
3. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת, מעבר למוצע בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
4. 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 בנינו 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
5. 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.
6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות התוכנית זו, את המתקנים המשותפים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שש, אנטנות וכד'

ד. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

ה. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

2. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.

ו. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ז. פסולת בניין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות

התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970

ח. סטייה ניכרת:-

א. סטייה מהוראות ס' 7.1 לעניין שלבי ביצוע תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ב. מספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ג. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ד. סוגי האבן המסומנים בנספח הבינוי הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ט. הריסה:-

1. חלק המבנים המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר.

2. סגירת המרפסות המסומנים בצהוב מיועדים לפירוק ויפורקו ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.

4.2 דרכים:

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה

היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(2) 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).

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בניית הגג תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית – 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			65161 490391	קמיש כדורי יוסף כליף נעים	בעלי עניין בקרקע
			5362067 5361609	קליערס מרדכי חיים דיאמנט חיה	
			J 786907	ליבוביץ נחמן	
			03242886 033373325	גולדמן יעקב לייב גולדמן שיינדל	
			J1879643	טרובע יעקב יחיאל	
	ג.א.		EG 125717-ד 304607176-ד	פינקוסביץ חיים פינקוסביץ חוי	
			5452185 5474221	ברנשטיין שמואל אפשטיין אלה	
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	ג.א.		EG 125717-ד	פינקוסביץ חיים	מגיש התוכנית
			024528844	אורית קליגלר	עורך התוכנית

אורית שוהט
אדריכלית
מ"ר 00101729
(Signature)