

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/3362 ג'

הרחבות יח"ד ברח' פנינה 5

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p style="text-align: center;">ועדה מקומית ירושלים</p> <p style="text-align: center;">אישור תכנית מס' מק/3362 ג'</p> <p style="text-align: center;">הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 205/207 בשבת 2/10/01</p> <p style="text-align: center;">סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה</p> <p>קובי כפאן</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 4 יח"ד בבנין המגורים המשותף הנמצא ברח' פנינה 5, שכונת סנהדריה, ירושלים.
 מדובר על בנין שמתוכנן לפי תב"ע מתאר 62, אזור מגורים 3 - 90 אחוזי בניה, 6 יח"ד,
 ב 22/05/1977 אושרה תכנית 1138 שלא שינתה אחוזי בניה נוספים.
 לפי תב"ע 3362 שאושרה ב 26/02/1985 החלקה קיבלה תוספת 47 אחוזי בניה להרחבת יח"ד
 בחזית הדרומית, ולתוספת יח"ד מס' 7 במקום קומת העמודים.
 ב 13/02/2000 אושרה תכנית 3362 ב' המאפשרת תוספת של 69.83 מ"ר לתוספת קומה חמישית
 לשם הרחבת יח"ד בקומה רביעית.
 הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי 71/1003.
 תכנית זו מטרתה, הכשרת עבירות בניה שבוצעו באגף הדרומי, התוספות הנ"ל נותנות מראה
 אחיד לבנין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הרחבות יח"ד ברח' פנינה 5

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

מק/3362 ג'

מספר התוכנית

0.401 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים להפקדה

1 מספר מהדורה בשלב

22/05/2012 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית

- ללא איחוד ו/או חלוקה

- כן

- לא

- ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 12 62 א (ג)

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף^(א) בחוק

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 220360
קואורדינטה Y 633625

ירושלים, שכונה: תל ארזה, רחוב: פנינה, מס' 5

1.5.2 תיאור מקום

רשות מקומית ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב ירושלים
שכונה תל ארזה
רחוב פנינה
מספר בית 5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30079	• מוסדר	• חלק מהגוש	46	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	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
3362 ב'	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3362 ב' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 4855 עמוד 2645	שנה עברית : ז' אדר א התש"ס שנה לועזית : 13.02.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	רבקה פפה	22/05/2012	ל.ר.	14	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	רבקה פפה	22/05/2012	1	ל.ר.	1:250 (מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	רבקה פפה	22/05/2012	1	ל.ר.	1:100	מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
				025385434	פנינה 5 ים				024813396	וייס אהרן

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
									ג.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	מקום	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' פנינה 5/1			Z 7056329	טיוטלבוים חיים	בעלים
				רח' פנינה 5/2			1356137	כדמל יעקב מרדכי ישראל	בעלים
				רח' פנינה 5/2			1356125	כדמל שרה	בעלים
				רח' פנינה 5/3			24813396	וייס אהרן	בעלים
				רח' פנינה 5/3			28612752	וייס אלישבע	בעלים
				רח' פנינה 5/4			08008930	שולמן יצחק	בעלים
				רח' פנינה 5/4			52650173	שולמן דבורה	בעלים
				רח' פנינה 5/5			0/347468	הוכברג חנה	בעלים
				רח' פנינה 5/5			0/079655	הוכברג חנה	בעלים
				רח' פנינה 5/6			5493041	אטינגר ברוך מרדכי	בעלים
				רח' פנינה 5/6			5570736	אטינגר אביטל	בעלים
				רח' פנינה 5/7			4786704	ויזל שלמה	בעלים
				רח' פנינה 5/7			2529	ויזל אטל	בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקום	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			088521054	הנביא נחום 3/2 אשדוד			40126	200055010	רבקה נפה	אדריכלית
		0526644763	088521054	עוזיאל 44 ירושלים			34845/ה	29332673	יוסף ספקטור	הנדסאי
		0544573933	088551173	העממאות 35-61 אשדוד			959		אלכס מורטוב	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
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**

הרחבות יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ברח' פנינה מס' 5

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות א', ב', ג' ו-ד', לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובתהאם לקיים בשטח.
 ב. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.
 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-825.11 מ"ר (מתוכם 671.91 מ"ר שטחים עיקריים ו-153.20 מ"ר שטחי שירות).
 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 מבנים ואלמנטים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.401
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			+ 68.12	603.79	מ"ר (שטח עיקרי)	מגורים
			0	7	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 בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	מבנים ואלמנטים להריסה
דרך	2	1
		2

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

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
1 תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: תותרנה תוספות בנייה בקומה א (מפלס 0.00), בקומה ב (מפלס +3.00), בקומה ג (מפלס +6.00), ובקומה ד (מפלס +9.00), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.	א.
2 מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.	
מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.	ב.
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום	ג.
זכויות הבניה וההוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן	ד.

ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה _____7_____ יחידות דיור.

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.

ו. סטייה ניכרת:

1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי 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 והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הבניה בקומה ד'. יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

ח. עיצוב אדריכלי:

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

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, 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
- 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 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.

4 חיזוק מבנים – תמ"א 38:

תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה

5) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מפקדת הג"א לענין תכנון וביצוע חדר מחוזק.

6. ראה סעיפים 4.1.2 ה___ (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז___ (העתקת מתקנים על הגג) סעיפים 4.1.2 י___ (חניה), 4.1.2 יא___ (הריסה), 4.2 ___ (דרכים), 6.5___ (חשמל) להלן.

י. 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.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

יא. מבנים להריסה :

המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

יב. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.2 דרכים:

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
- ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

* דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צנדי-שמאלי	צנדי-ימני	קדמי	מתחת						מתחת לכניסה הקובעת	שרות		עיקרי	שרות	עיקרי	עיקרי			
				0	15.17 הכמפורט בנספח מס' 1	0.05	7	40	222	825.11	-	-	153.20	671.91	372	1	מגורים		

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (מישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992. לרבות שטחי החניה 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 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

6.3 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.

6.4 שילוט

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

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.6 מתקני תקשורת

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

6.7 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.

