

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12403

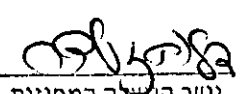
הרחבת דיור, רח' אלפנדרי פינת תחכמוני

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p>	
<p>08.12 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> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

דברי הסבר לתכנית

- בפינת הרחובות אלפנדרי-תחכמוני קיימים 2 בנינים צמודים בקיר משותף בני 2 חנויות ו-3 יח"ד (סה"כ 5 יח"ד) בבנין שבחלקה 55 (רח' אלפנדרי) ו-5 יח"ד בבנין שבחלקה 56 (רח' תחכמוני).
- התכנית מבקשת להרחיב את הדירות הקיימות ע"י השלמת נישה קיימת. כמו כן מוצע להוסיף קומה אחת וקומה בחלל גג רעפים לחלקה 56 לשם תוספת 2 יח"ד חדשות, ובחלקה 55 מוצע לחלק את הקומה העליונה לשתיים לשם הוספת יח"ד אחת בחלל גג הרעפים הקיים, ללא הגבהת הקומה.
- מגישי התכנית הם בעלי כל חלקה 56 ובעלי זכויות הגג של חלקה 55.
- ב-2 הבנינים קיימות בקומת הקרקע תוספות בנות עשרות שנים; בחלקה 55 היא מוצעת להריסה ובחלקה 56 היא מובלעת ברובה בבניה החדשה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים תכנית מס' 12403

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הרחבת דיור, רח' אלפנדרי פינת תחכמוני</p> <p style="text-align: right;">מספר התכנית 12403</p> <p style="text-align: right;">520 מ"ר</p> <p style="text-align: right;">מתן תוקף</p> <p style="text-align: right;">שלב</p> <p style="text-align: right;">מספר מהדורה 2</p> <p style="text-align: right;">תאריך עידכון 9/12</p> <p style="text-align: right;">סוג התכנית</p> <p style="text-align: right;">תכנית מתאר מקומית</p> <p style="text-align: right;">סוג איחוד וחלוקה</p> <p style="text-align: right;">ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>1.1 שם התכנית</p> <p>1.2 שטח התכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התכנית</p>
---	---

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת-מימדי?

זוסד התכנון המוסמך ועדה מחוזית

הפקיד את התכנית היתרים והרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
220-215	קואורדינטה Y	1.5.1
632-750	קואורדינטה X	1.5.2 תאור מקום
שכ' מקור ברוך פינת רחובות אלפנדרי-תחכמוני	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
עיריית ירושלים	התייחסות לתחום הרשות	1.5.4 סתובות שבחן חלה התכנית
חלק מתחום הרשות	ירושלים	שוב שכונה
מקור ברוך	אלפנדרי / תחכמוני	רחוב
19	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30070	בהסדר	חלק מגוש	55+56	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
30070	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר	ל"ר
-----	-----

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מס' תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 תכנית המתאר לירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 62	687	תש"ז-1959
5595	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 5595	4730	תשנ"ט - 18/2/99
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022; הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	20.3.09, כ' ניסן תשנ"ז

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אסתרקינד גוטל ושות' אדריכלות ובינוי	9/12		12		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אסתרקינד גוטל ושות' אדריכלות ובינוי	9/12	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	אסתרקינד גוטל ושות' אדריכלות ובינוי	9/12	1		1:100	מנחה*	נספח בנינוי ופיתוח

*למעט גובה, קווי בנין ומס"יח"ד שהינם מחייבים.

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 על התשריטים.

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

1.8.1 מניש התכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יוסף רוטמן	25627894		רשות מקומית רח' אש"ג 17 י-ם		5002458			
	אליעזר קרני	270643			רח' תחכמוני 8 י-ם		050/772271		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלי חלקה 56	אליעזר קרני	270643		רח' תחכמוני 8 י-ם		050/772271	6252360		
בעלי חלקה 55	לניאדו חנה	357867	ע"י ער"ד נתנאל ממו	רח' בן יהודה 34 י-ם	6515153		6252360		
	גזית משה	566504	ע"י ער"ד נתנאל ממו	רח' בן יהודה 34 י-ם	6515153		6252360		
	מיטלמן שמעון	50060378	ע"י ער"ד נתנאל ממו	רח' בן יהודה 34 י-ם	6515153		6252360		
	מיטלמן חסיה	852304	ע"י ער"ד נתנאל ממו	רח' בן יהודה 34 י-ם	6515153		6252360		

6252360	6515153	רח' בן יהודה 34 י-ם	רח' בן יהודה 34 י-ם	ע"י עמיד תתאל ממו	3394864	פוסטרמן נעמה
6252360	6515153	רח' בן יהודה 34 י-ם	רח' בן יהודה 34 י-ם	ע"י עמיד תתאל ממו	2502571	פוסטרמן דורית
6252360	6515153	רח' בן יהודה 34 י-ם	רח' בן יהודה 34 י-ם	ע"י עמיד תתאל ממו	2443032	כתן רנה
6252360	6515153	רח' בן יהודה 34 י-ם	רח' בן יהודה 34 י-ם	ע"י עמיד תתאל ממו	100950	כתן ג'אנין
6252360	6515153	רח' בן יהודה 34 י-ם	רח' בן יהודה 34 י-ם	ע"י עמיד תתאל ממו	70144	גאג'ן יגאל
6252360	6515153	רח' בן יהודה 34 י-ם	רח' בן יהודה 34 י-ם	ע"י עמיד תתאל ממו	57062333	סער'ן אורי
6252360	6515153	רח' בן יהודה 34 י-ם	רח' בן יהודה 34 י-ם	ע"י עמיד תתאל ממו	5251	כתן רוזי
6252360	6515153	רח' בן יהודה 34 י-ם	רח' בן יהודה 34 י-ם	ע"י עמיד תתאל ממו	5252	בן דוד מוזל
6252360	6515153	רח' בן יהודה 34 י-ם	רח' בן יהודה 34 י-ם	ע"י עמיד תתאל ממו	5254	בר נוי סימה
6252360	6515153	רח' בן יהודה 34 י-ם	רח' בן יהודה 34 י-ם	ע"י עמיד תתאל ממו	5253	פורת גאולה
6252360	6515153	רח' בן יהודה 34 י-ם	רח' בן יהודה 34 י-ם	ע"י עמיד תתאל ממו	357870	כתן עובדיה
6252360	6515153	רח' בן יהודה 34 י-ם	רח' בן יהודה 34 י-ם	ע"י עמיד תתאל ממו	379673	טבאח אסתר
6252360	6515153	רח' בן יהודה 34 י-ם	רח' בן יהודה 34 י-ם	ע"י עמיד תתאל ממו	362810	דבאח מלכה
6252360	6515153	רח' בן יהודה 34 י-ם	רח' בן יהודה 34 י-ם	ע"י עמיד תתאל ממו		פריג' מזל

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
guitte@zahav.net.il	6422370	054.6210155	02.6430045	בית וגן 111 י-ם	גוטל ושות' אדריכלות ובינו	77817	303875017	מינל אסתרקינד	אדריכל
-	6422370	-	-	-	-	-	68749977	ראובן גוטל	
m_elv@bezeqint.net	6797852		02-6793012	רח' הרבנים 9 י-ם	אלישיב	985		יורם אלישיב	

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.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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**

תוספת סך 3 יח"ד ב-2 חלקות מצרנית והרחבת הדירות הקיימות בחלקה 56 בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 ומאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה + קומה מובלעת בחלל גג הרעפים על בנין קיים בחלקה 56, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
3. קביעת בינוי לתוספות בחזית מזרחית וצפונית בחלקה 56 לשם הרחבת יח"ד קיימות בכל הקומות והשוואת גובהה לזו של חלקה 55 והוספת יח"ד אחת בחלקה 55 ע"י חלל הקומה העליונה לשתיים, ללא הגבהת הגובה הקיים.
4. הגדלת מס"ה קומות מ-2 קומות ל-3 קומות + קומה מובלעת בחלל גג הרעפים בחלקה 56 בלבד.
5. הגדלת שטחי בניה בחלקה 55 מ-382.49 ל-492.81 מתוכם -469.49 שטחים עיקריים ו-23.32 שטחי שרות.
6. הגלת שטחי בניה בחלקה 56 מ-168.78 ל-574.42 מתוכם 549.21 שטחים עיקריים ו-25.21 שטחי שרות.
7. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה
9. קביעת הוראות בגין מבנים, מדרגות וגדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם: 0.520

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
	מפורט	מתארי					
לא כולל 2 חנויות	---	469.49	+55.89	413.60	מ"ר	מגורים	חלקה 55
	---	5	+1	4	מס' יח"ד		
		549.31	+315.21	234.0	מ"ר		חלקה 56
		7	+2	5	מס' יח"ד		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	הריסה	02, 01	מגורים ב'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד : מגורים ב'

4.1.1 שימושים: מגורים, חזית מסחרית בקומת קרקע לרח' תחכמוני

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות	קווי בנין (מטר)**		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סח"ב שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגורש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מספר קומות	מספר קומות								מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
1	4	4	12.30	19.23 %	5	56.91%	189.54%	492.81	23.32	17.96	--	341.21	260	55
1	4	4	12.30	26.32 %	7	50.48%	220.93%	574.42	--	50.88	25.21	498.38	260	56
כמסומן בתשריט														

* לא כולל 2 תנויות

** ממפלס רח" תחמוני, רום הגג + 14.40

*** הרבעית מובלעת בחלל הגג

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

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 הערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 סטיה ניכרת

כל תוספת של יח"ד, שינוי בקוי בנין, תוספת קומות וגובה בניה מעבר לקבוע בתכנית זו מהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

6.3 עיצוב אדריכלי : הבניה תבוצע באבן מאותו סוג, גוון ועיבוד כשל הבנין הקיים.

6.4 קולטי שמש על הגג

א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.5 תנאי ביצוע : הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד.

6.6 הריסה :

המבנים, המדרגות והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתרי הבניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.


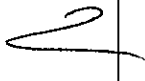
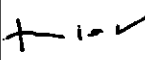
6.7 תנאים למתן היתר בניה

- א. תיאום חזיתות ופתחים של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.
- ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקביעת צרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות, לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 וכיו"ב יהיו תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר
- ד. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.
- ו. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור אגף תושייה בעיריית ירושלים לפתרון החניה המוצע.

6.8 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: **עבודות תשתית**) המצויים בתך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על-ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב – יהיו תת-קרקעיים.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת-קרקעיים. במקרים שבהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-קרקע, יהיה רשאי לשר התקנתו בקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן במידת הצורך, כתנאי להיתר בניה, את העתקת התשתיות וכל המתקן מים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע: ל"ר
7.2	מימוש התכנית: זמן משוער למימוש התכנית הוא 4 שנים מיום אישורה.

8. חתימות					
תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1: 9.2011			25627894 270643	יוסף רוטמן אליעזר קרני	מגיש התכנית
2: 9.2011			50611466	בעלים שונים ע"י עו"ד נתנאל מאמו	בעלי עניין בקרקע
		גוטל ושות' אדריכלות ובינוי	303875017	מיגל אסתרקינד	עורך התכנית