

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

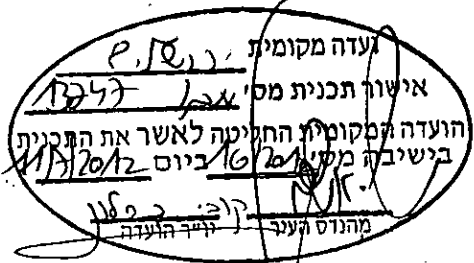
הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק / 13247

הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה ברח' שבזי מס' 49

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית

דברי הסבר לתכנית מס' מק/ 13247

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית המוגשת נמצאת ברחוב שבזי מס' 49. תכנית זו מציעה הרחבת דיור דירת גג בבניין עד לשטח של 120 מ"ר.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום- היא תכנית 62 - אזור מגורים 4.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית הוא הבעלים של הדירה המוצעת להרחבה במסגרת התכנית.

שם מגיש התכנית: אלי אברהמי

שם האדריכל : מנדי רוזנפלד

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' מק' 13247/

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הרחבת יחיד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה, רח' שבזי 49.</p>	<p>1.1 שם התכנית</p>
<p>0.171 דונם</p>	<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>
<p>15.08.2012</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק</p>
<p>ועדה מקומית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>
<p>62א(א) סעיף קטן 12, 62 א(ג).</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>
<p>לא</p>	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב 219900
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 632050
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונה: נחלאות. רחוב: שבזי, מס': 49

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
 חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים.

שכונה נחלאות.
 רחוב שבזי.
 מספר בית 49.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30040	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש)	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית 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	" תמוז התשי"ט 16.07.59

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך התוכנית	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מנדי רוזנפלד	מנדי רוזנפלד	15.08.2012	לא דלונטי	14	לא דלונטי	מחוייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	מנדי רוזנפלד	מנדי רוזנפלד	15.08.2012	1	לא דלונטי	1:250	מחוייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	מנדי רוזנפלד	מנדי רוזנפלד	15.08.2012	1	לא דלונטי	1:100	מנחה כשחלק מהותמונים מחוייבים.	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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 מגיש התכנית**

זמ"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-5295030	02-6763052	דרך החרש 163 ירושלים			051156826	אלי אברקמני		

1.8.2 יזם במועל

זמ"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לא רלבנטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר
							663278	שרשנסקי שלמה	בעל
							12690632	שרשנסקי שושנה	בעל
							026548156	זכריה מיטל	חוכר
							40091589	סיבול שני	חוכר
							21358270	בידנבאום עומרי	חוכר
							398115	דיין מאיר	חוכר
							051156826	אברהמי אליהו	חוכר
							032619280	ארוואס ישעיהו אריה	חוכר
							015662950	ארוואס דינאלה	חוכר

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

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@rosenfeldarens.com	02-5631533	052-2520344	02-5666649	רח' לפו 34, ירושלים		33316		מנדי רוזנפלד	אדריכל
	02-6797852		02-6793012	רח' הרקבים 9, ירושלים		985		יורם אלישיב	מודד

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
לי"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**

הרחבת יחיד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה ברח' שבזי מס' 49

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי להשלמת קומה שניה ולתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שניה בהתאם לנספח הבינוי. מודגש בזאת כי שטח יחיד לא עולה על 120 מ"ר.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל-303.90 מ"ר (מתוכם 291.90 מ"ר שטחים עיקריים ו-12 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-3 קומות מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.171
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	291.90		+83.25	208.65	מ"ר	מגורים
	7		--	7	מס' יחיד	

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	חריגות בנייה להריסה		
	1	1	מגורים ב.

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב.

	שימושים	4.1.1
	מגורים.	
	הוראות	4.1.2
<p>תותר השלמת קומה שניה (מפלס +6.22) ותותר תוספת קומה עליונה (במפלס +9.10) לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שניה הכל בהתאם לנספח מס' 1. מודגש בזאת כי שטח יחידת הדיור לא עולה על 120 מ"ר.</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>מספר יחידות הדיור המירבי 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.</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדירים אל גג הבניין.</p>	<p>א.</p> <p>ב.</p> <p>ג.</p> <p>ד.</p> <p>ה.</p> <p>ו. סטיה ניכרת</p> <p>ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</p> <p>ח. עיצוב אדריכלי</p>	

- ט.
1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מסלסי בינווי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחדות מיזוג אויר פנמיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צובר גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנמיות 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 ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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 מגיש התכנית.
 4. חיזוק מבנים – תמ"א 38: תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
 5. ראה סעיף 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (הענתקת מתקנים על הגג), 4.1.2 י' (חניה), 4.1.2 יא' (הריסה).
- י.
1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מספר 1 בלבד.
 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- יא.
- חריגות בניה להריסה:
1. חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות 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.
1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שרות	עיקרי					
ראח בתשריט	ראח בתשריט	ראח בתשריט	ראח בתשריט	1	4	כמפורט בנספח 1	40.88	7	42.90%	177.717%	303.90		61.30	12	230.60	171	1	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים). התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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 ההשבחה 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 הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ובכפוף לכל דין.

6.3 גריסת פסולת בניה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4 שילוט

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

6.5 מתקני תקשורת

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

6.6 רשות העתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התש"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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

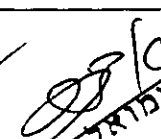
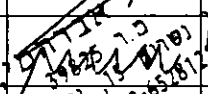
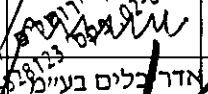
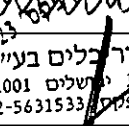
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. אישורים וחתימות

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/9/12		מגיש התכנית	051156826	אברהמי אליהו	
23.9.12		בעל	663278	שרשבסקי שלמה	
23.9.12		בעל	12690632	שרשבסקי שושנה	
23.7.12		רוזנפלד ארנס אדר בליים בע"מ רח' יפו 34 ת.ד. 115 ירושלים 91001 טלפון 02-5666649 פקס 02-5631533	05140844	מנדי רוזנפלד	עורך התכנית