

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

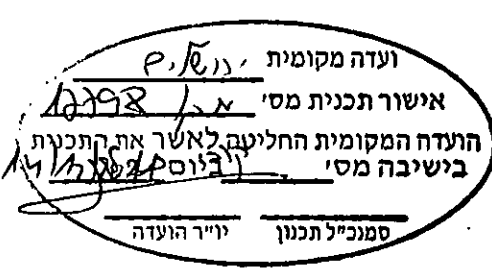
הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/ 12798

**הרחבת יח"ד קיימות לשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה,
ברח' החשמונאים 11**

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית	ועדה מקומית
	
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית

א. הרקע לתכנון

שכונת מקור ברוך, היא שכונה ותיקה, המאוכלסת באוכלוסייה חרדית. מיקום השכונה מציע איכות חיים הן מבחינת קרבתה למרכז העיר וסביבותיו, והתחבורה הנוחה המתגוררים בסביבה וכן המרחב הסביבתי הקיים בתוכה.

עם השנים עקב הגידול הטבעי המבורך, נוצר צורך לרבים מהדיירים להרחיב את דירתם ולשפר את תנאי הדיור באופן שיענה על הצרכים הקיימים. וכמו כן באופן שיתן מענה לצרכים העתידיים.

המדובר הוא בצורך אלמנטרי של ממש בעבורם מאחר וצפיפות הדיור של רבים מהם סותרת את זכות הקיום שלהם בתנאים אנושיים נוחים לרווחתם ולרווחת בני משפחותיהם.

בתכנית המוצעת, 2 דיירים שלא יכלו לשאת יותר את הצפיפות והחיים בדוחק, הרחיבו את דירתם ללא רישיון.

ההרחבה בקומת המרתף נעשתה לפני כ-20 שנה, ומסי' דיירים כבר התחלפו בדירה זו.

בקומת הקרקע (שמעל המרתף) הרחיבו מעל הקיים לפני כשנה, וכיום מבקשים להכשיר את עבירת הבניה שבוצעה. כמו כן, סלון דירת ק"ק הרוחב לפני כמה שנים עוד מזמן הדייר הקודם. הדייר הנוכחי מבקש להכשיר גם עבירה זו שנעשתה לא על ידו.

מחוז ירושלים

תכנית מס' מק/ 12798

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד קיימות בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ברח' החשמונאים 11.

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומס' התכנית

מק/12798

מס' התכנית

0.379 דונם

1.2 שטח התכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה

12/02/12

תאריך עדכון

• תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

לא

• ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיפים קטנים 4 ו-12 וסעיף 62א(ג).

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219/925 קואורדינטה מערב
 מזרח - Y
 633/000 קואורדינטה דרום
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה: מקור ברוך

רחוב: חשמונאים מס' 11

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

ירושלים רשות מקומית

חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים ישוב
 מקור ברוך שכונה
 חשמונאים רחוב
 11 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30078	• (שומא)	• חלק מהגוש	47	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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/ שנוי	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: יי תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	מיגל אסתרקניד -דונה וייס	12/02/12	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	מיגל אסתרקניד -דונה וייס	12/02/12	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	מיגל אסתרקניד -דונה וייס	12/02/12	1	לא רלוונטי	1:200	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	מגיש התכנית
					חשמונאים 11			67721928	שלום דאהן		

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	יזם במועל
				חשמונאים 11			67721928	שלום דאהן		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
							40714420 40714628	בר ששת אברהם בר ששת בתיה		בעלים
							7559333	חוני חיים		
							67721928 57395741	דזן שלום דזן אלנה		
							05215590	ארלנר יצחק		
							2491585 28647246	קופרשטוק יהודה קופרשטוק נחמה		
							54902077 55469571	אוסטר יוסף אוסטר בינה		
							013355094 013162136	בן זימרה דוד מישל בן זימרה רינה		חוכר שוכר **
										דייר

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

דוא"ל	מקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
				קול התור 16 מעלה אדומים		77817		מינל אסתרקנד	אדריכל	אדריכל / הנדסאי / מתכנן
		052-7627131	02/5713383	בובליק 3		37686/ה	066092479	רונה וייה	הנדסאי	אדריכל / הנדסאי / מתכנן
			08/5816818	העמאות 16 אשדוד		989		מורטוב אלכס	מודד	מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבות יח"ד קיימות בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לכל דירה ברחוב השמונאים 11

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות מרתף וקרקע בהתאם לנספח הבינוי לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.
 - מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר
- 2.2.3 הגדלת שטחי בניה בשטח ל509.31 מ"ר מתוכם 473.11 מ"ר שטחים עיקריים ו36.20 מ"ר שטחי שרות.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - 0.379 דונם	0.379 דונם
-------------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		473.11	51.04	422.07	מ"ר	מגורים
			0	7	מסי יח"ד	

הערה: בכל מקרה ש 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
עץ לשימור	מבנה להריסה		
1	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.

3.2. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
100%	מגורים ב'	100%	אזור מגורים 3
379	מ"ר	379	מ"ר
100%	סה"כ	100%	סה"כ
379		379	

←

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בנייה בקומת מרתף מפלס -2.80, ובקומת קרקע מפלס +0.00, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.

ב. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, וקווי בניין מירביים.

ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום

ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

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. תוספת יח"ד וכן פיצול יח"ד לשם יח"ד חדשות יהווה סטייה ניכרת.

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

ח. 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 בקני"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 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

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 מיבנים – תמ"א 38:

תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מיבנים מפני רעידת אדמה (5). ראה סעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 יא (חניה), 4.1.2 י"ב (הריסה), 4.1.2 ט' (עצים לשימור), 4.1.2 י' (הסרת אלמנטים שאינם מהבניה המקורית).

ט. עץ לשימור :

1. העץ המסומן בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתו או פגיעה בו.

י. הסרת אלמנטים שאינם מהבניה המקורית :

כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבנין תשופתנה חזיתות הבניין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת חיווטים שונים וכדומה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.

יא. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

יב. חריגות בניה להריסה :

חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספת מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעל עבירת הבניה ועל חשבונו, כשיגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד לו.

יג. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

יד. גריסת פסולת בניה ופינוייה.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / גודל	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	צפיפות יח"ד לסך נטו	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			מגורים כ'			
			מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת		שטחי בניה	שטחי סה"כ					שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		שירות	עיקרי	עיקרי
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי															
	1	379	-	64.63	36.20	408.48	509.31	100	20	0.7	11 מ' וכמפורט בספח 1.	1	3	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי				

הערות לטבלה:

ישטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאוף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא +0.00 כמצויין בספח מס' 1.

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 רשות העתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אם יתגלה 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	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15/02/12	שלום דהאן		67721928	שלום דהאן	מגיש התכנית
15/02/12	שלום דהאן		67721928	שלום דהאן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
15/02/12	שלום דהאן		67721928	שלום דהאן ואחרים ראה רשימה	בעלי עניין בקרקע
15/02/12	אסתר קינד		303875017	מיגל אסתר קינד	עורך התכנית
15/02/12	רונה וייס-אדריכלות		066092479	רונה וייס	עורך התכנית

חתימות בעלי הקרקע

חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	40714420	בר ששת אברהם	1
	40714628	בר ששת בתיה	
	7559333	חוני חיים	2
שלום דהאן	67721928	דהן שלום	3
	57395741	דהן אילנה	
קופרשטוק יהודה	05215590	ארלנגר יצחק	4
	2491585	קופרשטוק יהודה	5
28647246	קופרשטוק נחמה		
אוסטר יוסף	54902077	אוסטר יוסף	6
	55469571	אוסטר בינה	
בן זימרה דוד מישל	013355094	בן זימרה דוד מישל	7
	013162136	בן זימרה רינה	