

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1012/50

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0060434

משרד הפנים -
 לשכת התכנון המחוזית
 ת"א 7020707

הרחבת 2 יחידות דיור קיימות בתקבל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום: 24.1.13</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>תאריך: _____</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	---

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בהרחבת 2 יחידות דיור בניין קיים הבנוי עפ"י היתר מס' 73/213 בשנת 1974. המגרש הוא היחיד באזור המיועד לבניין בודד (בני ביתך) וצמוד לפרויקט "קריית המוזיאונים" (תב"ע מס' 5662), המאושר לא מזמן. גבול החלקה בחזית המערבית, הוא הגבול התב"ע 5662, בחלקו A של הפרויקט, וכניסה למתחם היא דרך החזית הקדמית של החלקה, ברח' אלזה. עפ"י תכנית מתאר 2000 הלא מאושרת, האזור מוגדר כ"אזור עירוני ללא ציפוף". הבניינים הצמודים הם בניינים טוריים עם כמה כניסות כל אחד ושונים לגמרי מהבניין הנדון. מטרת התכנית היא להרחיב ולישר את מפלסי הדירות ל- 2 מפלסים לכל דירה בלבד, ע"י ביטול המדרגות הפנימיות, בניית חדר מדרגות ומעלית חיצונית והנמכה של החלק הבנוי בחזית הצפונית של הבניין הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת 2 יחידות דיור קיימות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0060434	מספר התכנית	
0.41 דונם		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
	מספר מהדורה בשלב 1	
	תאריך עדכון המהדורה 27/01/2013	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק לייר	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219353

קואורדינטה Y 630695

שכונה ניות

1.5.2 תיאור מקום

מגרש יחיד באזור לבניה בני ביתך, הבנוי משנת 1974.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

ירושלים - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלזה	2	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30181	מוסדר	חלק	168	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1116	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 1116.	1142	873	24/12/1964
1947	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 1947.	2004	1310	28/04/1974
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זה אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4847	0	30/01/2000

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן				דוריתה גורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			דוריתה גורן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	למעט גובה, קווי בניין, הריסות, עיצוב המעטפת החיצונית, מספר קומות שהינם מחייבים			גורן דוריתה	03/02/2013		1:100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	מצב מאושר			גורן דוריתה	28/01/2013		1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישוב	מספר רשיון	שם
KIDRON@ hadassah.or g.il		02-6792849	2	אלזה	ירושלים	ירושלים	אלזה	2	02-6792849		אלזה	ירושלים	ירושלים		מרים קדרון

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם
KIDRON@hadassa h.org.il		02-6792849	2	אלזה	ירושלים	ירושלים	ירושלים		מרים קדרון

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
dovkidron@gmail.c om		02-6792849		אלזה	ירושלים	ירושלים		דב קדרון	בעלים
KIDRON@hadassa h.org.il		02-6792849	2	אלזה	ירושלים	ירושלים		מרים קדרון	בעלים
	02-6242913	02-6792849	2	אלזה	ירושלים	ירושלים		נפתלי קדרון	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוץ/ תואר
doritag@netvision.net.il	02-6242913	02-6247347	8	אגריפס	ירושלים		25192	דוריתה גורן	עורך ראשי	אדריכלית
m_ely@bezeqinf.net	02-6797852	02-6793012	9	הרכבים	ירושלים		985	יורם אלישיב	מודד	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 2 יחידות דיור קיימות, ניות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי להריסת חדר מדרגות קיים ובניית חדר מדרגות חדש לשם יצירת מפלסים חדשים לדירות הקיימות.
 - ב. קביעת בינוי להרחבת 2 יחידות הדיור הקיימות בהתאם לנספח הבינוי.
 3. קביעת שטחי בניה מרביים בחלקה ל- 565 מ"ר מתוכם 390 מ"ר שטחים עיקריים ו- 175 מ"ר שטחי שירות
 4. הגדלת מספר קומות מ- 3 קומות ל- 4 קומות ממפלס 0.00 מעל קומת מרתף.
 5. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.
 9. קביעת הוראות בגין גדרות וחלקי מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	+390		+175	215	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	410	מגורים
100	410	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	409.86	מגורים ב'
100	409.86	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר הריסת חדר מדרגות קיים ובנייה חדר מדרגות חדש, בהתאם לנספח הבינוי ועפ"י קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>2. יותרו שינויים במפלסים, באגף הצפוני של הבניין לשם שינויים בבינוי הקיים הכל בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>3. מספר הקומות המרבי של הבניין, יהיה 4 קומות מעל מפלס הכניסה ($0.00 = 749.32$) וקומה אחת קיימת ומאושרת מתחת למפלס הכניסה ($-2.66 = 746,66$) לבניין. בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המאושרים והמסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>4. גובה הבניה המרבי יהא בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>5. החלוקה הפנימית שעל פי נספחי הבינוי אינה מחייבת, וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין, קווי בניין ומשטחי הבנייה המרביים.</p> <p>6. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, מס' יחידות דיור, וקווי בניין מרביים.</p>
ב	חניה
	1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ג	הריסות ופינויים
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט: מבנה להריסה
	הגדרות וחלקי מבנים להריסה המסומנים בצבע צהוד בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם.
ה	סטיה ניכרת
	1. כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. כל תוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

4.1	מגורים ב'
	<p>3. כל שינוי בקווי בניין בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4. כל שינוי בגובה הבינוי בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>5. כל חריגה מהריסה כפי שמסומן בנספח הבינוי בתחום התכנית יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת נסורה וחלקה כמו אבן הבניין הקיים.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>2. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. גדרות לעניין חומרי הגמר בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>5. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה.</p> <p>6. מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה לא יעלה על 2 יחידות דיור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>עצים לעקירה :</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט לעקירה, יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין ובאישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>2. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים יכלול :</p> <p>נטיעת 2 עצים חלופים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח אגרונום/ גנן מקצועי.</p> <p>3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>4. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס..</p>

חכנית מס': 101-0060434 - שם החכנית: הרחבת 2 יחידות דיור קיימות

הערות לטבלת זכויות וחוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני..

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.2	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה</p>
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>הבנייה תבוצע בהינף אחד</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	-
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	-					
7.2	מימוש התכנית						
	זמן משוער לביצוע התכנית זו כ- 10 שנים מיום אישורו.						

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: מרים קדרון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 6/2/13 חתימה: מרים קדרון
יזם	שם: מרים קדרון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 6/2/13 חתימה: מרים קדרון
בעל עניין בקרקע	שם: דב קדרון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 6/2/13 חתימה: דב קדרון
בעל עניין בקרקע	שם: מרים קדרון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 6/2/13 חתימה: מרים קדרון
בעל עניין בקרקע	שם: נפתלי קדרון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: דוריתה גורן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 6.2.13 חתימה: 

דוריתה גורן
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר. 25192