

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0051474

הרחבת יח"ד ברח' דוד מרץ 32, רמת שרת, ירושלים

הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
10-06-2014
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוזמת הועדה הנקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חוזמת הועדה הסיקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית המליטה ביום: <u>14.6.13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>14.6.13</u> תאריך חוזמת הועדה המחוזית שם ותפקיד החותם</p>	<p>חוזמת הועדה המחוזית שם ותפקיד החותם</p>
---	--

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
הרחבת יח"ד קיימות ושינוי קווי בניין ברח' דוד מרץ 34-32, שכונת רמת שרת, ירושלים, גוש 30192 חלקה 235.
מטרות התב"ע: תוספת בניה ל 3 יח"ד קיימות ושינוי קווי בניין.
מבקשים תוספת בניה בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א', עבור יח"ד קיימות בחלקה.
לפי היתרי הבניה שיתקבלו בחלקה, נוצלו כל אחוזי הבניה לפי תב"ע מס' 2022 ג.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה במקום הינה 2022 ג, אזור מגורים 5.
בחלקה קיימים היתרים לבניה אשר נבנו בשנים הקודמות, שמספרם: 91/445.1, 91/445.2, 91/445.3.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
בחלקה קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף, ל 3 יח"ד.
בבניין קיימות עבירות בניה שנכללו בשטחים המבוקשים בתב"ע החדשה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הוא בעל זכות בנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד ברח' דוד מרץ 32, רמת שרת, ירושלים.

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0051474

0.5750 דונם

שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 08/04/2013

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217865 קואורדינאטה X

629742 קואורדינאטה Y

רמת שרת שכונה

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכ' רמת שרת, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

ירושלים - חלק מתחום הרשות

1.5.3 גפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	32	מרץ דוד	ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	מוסדר	חלק	235	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1989	3752	3683	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 2022/ג.	ביטול	ג/2022
07/06/1984	2600	3060	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 2821.	ביטול	2821
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62
30/01/2000	0	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022/א'. הוראות תכנית 5022/א'. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד בלצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דוד בלצקי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	29/08/2012	בלצקי דוד	מחוזית		מחייב לעניין גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יחיד.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	26/06/2011	בלצקי דוד	מחוזית			לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מאיר רגב			ירושלים	מרץ דוד	32	072-2121107		beletsky@012.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עדינה אטינגר			ירושלים	מרץ דוד	32	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	ציפורה כנורי			ירושלים	מרץ דוד	32	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	רן כנורי			ירושלים	מרץ דוד	32	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	מאיר רגב			ירושלים	מרץ דוד	32	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	מרים רגב			ירושלים	מרץ דוד	32	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	רומי שפירא			ירושלים	מרץ דוד	32	072-2121107		beletsky@012.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834		ירושלים	פורת לאה	19	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-r.co.il

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 יח"ד ברח' דוד מרץ 32, רמת שרת, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה:
 1. הפיכת שטח למילוי בקומת מרתף, לשטח עיקרי.
 2. הרחבת יח"ד קיימות בקומות כניסה, א.
- 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
- 2.2.5 קביעת הוראות בניין וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת סך השטחים ל 623.46 מ"ר סה"כ מתוכם 323.22 מ"ר שטח עיקרי קיים, 205.00 מ"ר שטח עיקרי מוצע, 95.24 מ"ר שירות.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.5750			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		+3	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	323.22	+205	+528.22	ע"פ היתרי בניה 95/445, 95/445.1

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 לשימור	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	575.25	100
סה"כ	575.25	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	575.25	100
סה"כ	575.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תותר הרחבת יח"ד קיימות ברח' דוד מרץ 32, רמת שרת, ירושלים, בהתאם לנספח הבינוי.
ב	חניה
	1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ג	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	הריסות ופינויים
	החריגות בניה המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1__ בצוהב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ה	סטיה ניכרת
	1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב ? 2002). 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ז	פסולת בניין
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
ח	קווי בנין
	סימון מהתשריט: קו בנין

4.1	מגורים ב'
	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקניימ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בנינו ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הריסה של עבירות הבניה שנעשו על השצ"פ בסמוך ממערב לגבול החלקה.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של 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 ליעודו החדש של המבנה.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>1. סימון בתשריט - עצים לשימור:</p> <p>2 עצים לשימור: 2 עצים: 1 אשכולית (מס' 6) בצד צפון. 1 פיקוס (מס' 9) בצד דרום. וכן 7 שיחים שאינם נכללים בהגדרת עץ כחוק.</p> <p>הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	יג

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד משני	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שטחי בניה	סה"כ	עיקרי	שרות					
(2)	(1)	1	2	8.32	5.22	3	42.32	108.43	623.46	95.24	147		381.22	575	1	מגורים ב'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד משני	יעוד
קדמי	אחורי			
(4)	(3)	1	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה – מצב מתצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

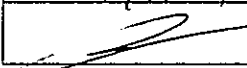
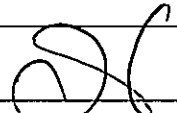

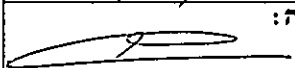
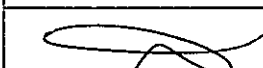
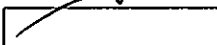
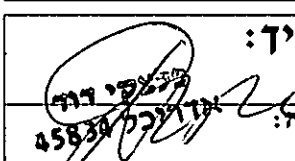
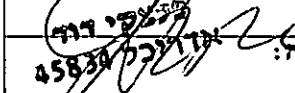
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר הרחבת בניה בכל בניין בנפרד	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מאיר רגב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 1.6.14 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: עדינה אטינגר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:  חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ציפורה כנורי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 1.6.14 חתימה: צפורה כנורי
בעל עניין בקרקע	שם: רן כנורי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 1.6.14 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: מאיר רגב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 1.6.14 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: מרים רגב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 1.6.14 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: רומי שפירא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:  חתימה:
עורך התכנית	שם: דוד בלצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:  חתימה:  תדפיס דוד בלצקי 45839