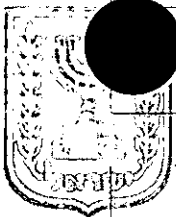


4000215753-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0056473

תוספת יח"ד וקומות ברח' פנים מאירות 16, קרית מטרסדורף



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולגיה החליטה
 ביום 2.6.15 ללאשר את התכנית
 לתכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הו"מ.ד.י.ת



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דברי הסבר לתכנית

1. תיאור מצב קיים :

בנין בן 2 קומות.

קומת קרקע מסחרית וקומת מגורים בה קיימת יח"ד אחת.

זכויות בניה מאושרות: 90% אזור מגורים 2.

שטח בניה מאושר בהיתר 86/389 : 351.54 מ"ר

מהחלקה הופקע בעבר שטח בתזית הבנין לחניה ציבורית.

הבנין ממוקם במורד ההר, ולפיכך חלקו האחורי "קבור" מאחורי קיר תמך, החוסם את חלקו האחורי.

2. מצב מוצע :

תוספת 2 קומות ל-2 יח"ד חדשות. סה"כ הבנין 4 קומות.

תוספת שטח מוצעת: 321.36 מ"ר.

סה"כ שטח הבנין: 773.87 מ"ר = 211%.

3. חניה :

החלקה נמצאת באזור תקן חניה נמוך, במתחם המאפשר פטור מתוספת חניה ל-2 יח"ד חדשות, לפי תקן

5166 ב'.

4. עבירות בניה :

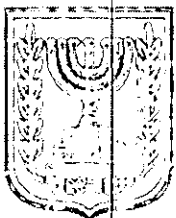
אין רישום על עבירות בבניה בבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד וקומות ברח' פנים מאירות 16, קרית מטרסדורף
		מספר התכנית	101-0056473
1.2	שטח התכנית		0.365 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 219199
 קואורדינאטה Y 633598



תכנון זמין
 מונה הדפסה 15

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16	פנים מאירות	ירושלים

שכונה מטרסדורף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
 מונה הדפסה 15

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	מוסדר	חלק	117	

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



תכנון זמין
 מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2058 / ב	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2058 ב'	3488	9	27/09/1987
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



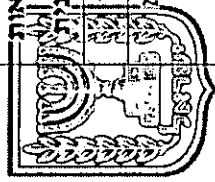
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

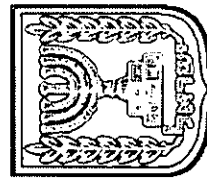
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אדוארד אימס				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אדוארד אימס			תשריט מצב מוצע גליון 1:	כן
ביווי ופיתוח	מחייב חלקית	1:100	1	10/02/2015	אימס אדוארד		08/12/2015	מחייב לענין קווי בנין, גובה קומות, מסי יח"ד, גובה המבנה, נסיגות.	לא
טבלת שטחים	מחייב חלקית	1:100	1	10/02/2015	אדוארד אימס		08/12/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		17/01/1913	אימס אדוארד		23/04/2015	גליון 1:	לא



תמונת זמין
מונה הדפסה 15

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

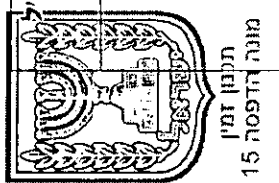


תמונת זמין
מונה הדפסה 15

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

1.8.1 מגיש התכנית

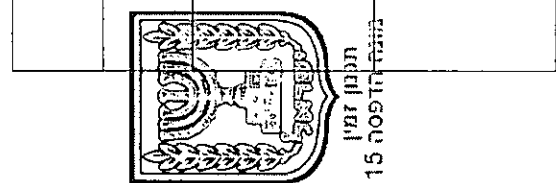
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	קרוגר יעקב		ק.א. בוני קרית מטרוסדורף והסביבה (תשד"מ) בע"מ	מטרוסדורף והסביבה (תשד"מ) בע"מ	ירושלים	ירושלים	סורוצקין	4	02-5371326	02-5371326	02-5371326



1.8.2 יזם

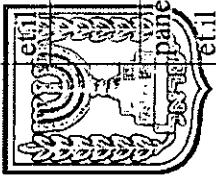
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
בעלים	קרוגר יעקב		ק.א. בוני קרית מטרוסדורף והסביבה (תשד"מ) בע"מ	ירושלים	סורוצקין	4	02-5327389	02-5327389	
בעלים			החברה להקמת קרית מטרוסדורף בע"מ	ירושלים	סורוצקין	4	02-5371326	02-5371326	

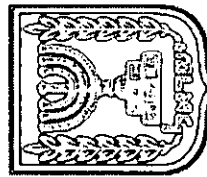


1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוץ/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תשוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רישוי	עורך ראשי	אדוארד אימס	78871		ירושלים	אפרתה	15	02-5327389	02-5327389	panel@017.n
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522294	
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	יצחק פנט	31565		ירושלים	מחניים	8	02-5327389	02-5327389	panel@017.n



מנהל תכנון ומי'
מונה הדפסה 15



מנהל תכנון ומי'
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 זכויות בניה, תוספת יח"ד ותוספת קומות בבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 2 למגורים ב' וחזית מסחרית.

2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 773.87 מ"ר (מתוכם 501.90 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 171.0 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ו- 100.97 שטחי שרות).

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי, וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

2.2.7 קביעת תוספת של 2 יח"ד, סה"כ 3 יח"ד.

2.2.8 הגדלת מס' הקומות מקומה אחת מעל מפלס ה-0.00 לשלוש קומות מעל ה-0.00.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

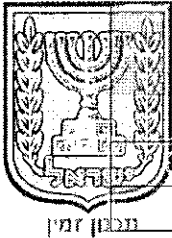


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.365



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		3	+2	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר בהיתר מס' 86/389	501.9		+321.36	180.54	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	171			171	מ"ר	מסחר (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	366	100
סה"כ	366	100

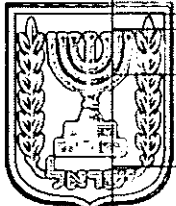
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	364.49	100
סה"כ	364.49	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בנספח הבינוי. קו הבניין העילי הינו עבור 2 הקומות העליונות. 2. נספח הבינוי יהא מחייב לעניין הנסיגות המסומנות במפלסים המוצעים $7.50 + 779.00 - 0.782.00 = 10.50$
ב	חניה מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ג	היטל השבחה 1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. שלבי הביצוע המפורטים לקמן סעיף 7.1. הינם מחייבים וכל סטיה מהם יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. הנסיגות המסומנות בנספח הבינוי הינן מחייבות וכל סטיה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 6. שטחי הבינוי המפורטים לקמן טבלה מס' 5 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 7. הוראות ההריסה בתכנית הינן מחייבות וכל שינוי מהן יחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ו	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג)

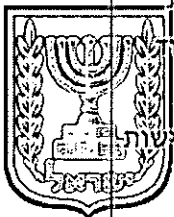
4.1	מגורים ב'
	לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח לכל שטח המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <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 בנייה 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 לשניוני 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>
י	<p>מסחר</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1	מגורים ב'
	<p>ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



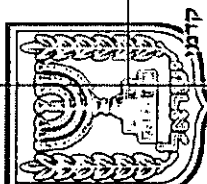
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שדות	עיקרי שדות				
(2)	4	(1) 14.35	3	48	158	576.87	74.97	501.9	366	1	מגורים ב' מסחר	מגורים ב' מסחר	
(2)	(2)				53	197	26	171	366				



קדמת עיריית
תכנון ומב'
דפוסה 15

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

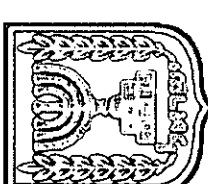
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיזביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיזביים בתכנית זו ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) = 785.85 גובה מעקה תקני..
- (2) כמפורט בתשריט.



תכנון ומב'
דפוסה 15

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	בניית 2 קומות על הגג לצורך בניית 2 יח"ד	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

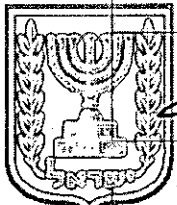


תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

<p>מגיש התכנית</p>	<p>שם: קרוגר יעקב שם ומספר תאגיד: ק.א. בוני קרית מטרסדורף והסביבה (תשד"מ) בע"מ 511004699</p>	<p>סוג: תאריך:</p>	<p>תאריך: חתימה: <i>ק.א. בוני קרית מטרסדורף והסביבה (תשד"מ) בע"מ</i></p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם ומספר תאגיד: קרוגר יעקב ק.א. בוני קרית מטרסדורף והסביבה (תשד"מ) בע"מ 511004699</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה: <i>ק.א. בוני קרית מטרסדורף והסביבה (תשד"מ) בע"מ</i></p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם ומספר תאגיד: החברה להקמת קרית מטרסדורף בע"מ 511077695</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה: <i>ק.א. בוני קרית מטרסדורף והסביבה (תשד"מ) בע"מ</i></p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם ומספר תאגיד: אדוארד אימס</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: חתימה: <i>אימס אדוארד</i> חתימות כולות וביגור ערים מסי רשיון 79871 054-4313429 edwardeames@gmail.com</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15