

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0238253

תוספת בניה להרחבת יחידת דיור, ברחוב רקם 27 מלחה ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 3.4.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוגשת מיועדת להרחבת דיור לדירה קיימת. החלקה נמצאת בשכונת מלחה. התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית במ/1998 בי יעוד הקרקע מגורים מיוחד (כפר) השימוש למגורים. ניתן לבנות על פי התכנית המאושרת 227.0 מ"ר. היתרי בניה הקיימים בשטח התכנית : 03/336.1. על פי מדיניות העירייה ניתן להגדיל את שטחי הבניה ב-50% מהשטח המאושר בתכנית. במחשבי העירייה לא מופיע עבירות בניה. במפלס 0.00 קיימת הרחבת חדר המגורים שמוכשרת בתכנית זו. מגיש התכנית הינו בעלי הקרקע.



התקן 17
מנהל תכנון



התקן 12
מנהל תכנון



התקן 12
מנהל תכנון

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת בניה להרחבת יחידת דיור, ברחוב רקס 27 מלחה ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0238253 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.515 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

217934 קואורדינאטה X

629036 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב רקם 27, החלקה גובלת בצידה הצפוני עם רחוב גולומב, בצידה המזרחי בדרך משולבת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רקם	27	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30461	מוסדר	חלק	7	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

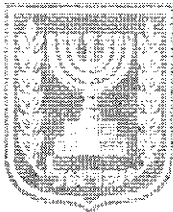
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

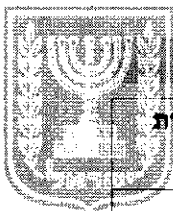
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



מגן דומין
מועד הדפסה: 12



מגן דומין
מועד הדפסה: 12



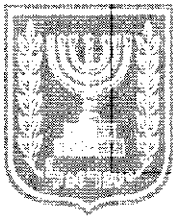
מגן דומין
מועד הדפסה: 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
במ/ 1998 / ב	ביטול	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית במ/ 1998 / ב. הוראות תכנית במ/ 1998 / ב תחולנה על תכנית זו.	4153	220	28/10/1993



תכנית זמין
מספר התקפות: 12



תכנית זמין
מספר התקפות: 12

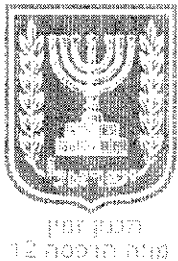


תכנית זמין
מספר התקפות: 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע גליון 1:			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא				אילן אפרת			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין ההריסה וקווי הבנין.	01/09/2015		אילן אפרת	26/08/2015		1:100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	גליון 1:	28/07/2014		אילן אפרת	23/07/2014		1:250	רקע	מצב מאושר

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



תאריך: 12/12/2015

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ארז יוחנן			ירושלים	רקם	27	02-6221935		hay.arc@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תאריך: 12/12/2015

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5388888		
חוכר	ארז יוחנן			ירושלים	רקם	27	02-6221935		hay.arc@gmail.com
חוכר	מירב ימין יוחנן			ירושלים	רקם	27	02-6221935		hay.arc@gmail.com

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	אילן אפרת	08716		ירושלים	נרקיס	9 א	02-6718199		hay.arc@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפיסה 12

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 יחידת דיור מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד (כפר) לאיזור מגורים א.
2. קביעת השימושים המותרים למגורים.
3. קביעת הוראות בניה כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי להרחבת יחידת הדיור הקיימת, במפלס 1.66-, ובמפלס 2.85-.
 - ב. קביעת בינוי להרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומת הקרקע במפלס +0.00.
 4. שינוי קוי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
 5. הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי הבניה המירביים בהיקף של 339.73 מ"ר, מהם 332.23 מ"ר שטחים זמין.
- עיקריים ו-7.50 מ"ר שטחי שרות.
6. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 12



תכנון זמין
מונה תדפיסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.515



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מכורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	332.23		+105.23	227	מ"ר	מגורים (מ"ר)

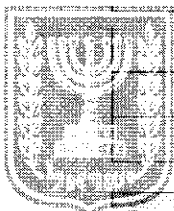
תכנית מס' 101-0238253

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
מגורים א'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	1

תכנית מס' 101-0238253

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד (כפר)	515.06	100
סה"כ	515.06	100

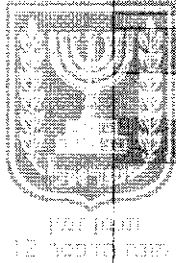
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	515.06	100
סה"כ	515.06	100

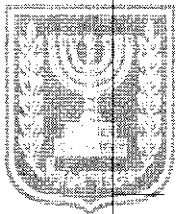


תכנית מס' 101-0238253

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה תדפיסה 12



תכנון זמין
מונה תדפיסה 12



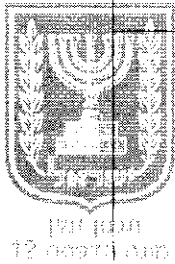
תכנון זמין
מונה תדפיסה 12

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותרו הבינויים הבאים בשטח התכנית:</p> <p>א. יותר בינוי להרחבת יחידת הדיור הקיימת, במפלס -1.66, ובמפלס -2.85.</p> <p>ב. יותר בינוי להרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומת הקרקע במפלס +0.00.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מיקום החניות, כמצויין בנספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר יחיד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתשס"ב - 2002).</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה מספר 5 ובנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מספר הקומות המצויינים בטבלה מספר 5 ובנספח מספר 1 הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. קוי הבניין המפורטים בטבלה מספר 5 ובתשריט הינם מחייבים. וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תוספת הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. הפתחים המוצעים יבנו כדוגמת הפתחים הקיימים.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות</p>

מגורים א'

4.1

התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.



קווי בנין

סימון מהתשריט: **קו בנין תחת/ תת קרקעי**

קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לבניה על קרקעית.

ובשני קוים ונקודה בדיו בצבע אדום לבניה תת קרקעית.

תנאים למתן היתרי בניה

להלן התנאים למתן היתרי בניה:

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

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 קוי תאורה, ו/או מרכזיות 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 וכיוב' 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.



חיזוק מבנים, תמא/ 38

חיזוק מבנים תמ"א 38:

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 2413, ומילוי אתר התנאים הבאים:

- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - (2) 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)
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות



מגורים א'

4.1

העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.



שמירה על עצים בוגרים

סימון מהתשריט: **בלוק עץ/עצים לשימור**

כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. העצים המסומנים בתשריט באדום הינם עצים לשימור ולא תותר עקירתם או פגיעה בהם.

ניהול מי נגר

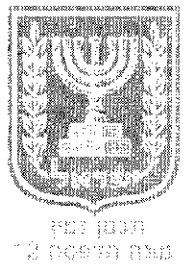
ניהול מי נגר:

מתוך שטח המגרש הכולל יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים, 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).



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צד-י- שמאלי	צד-י- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
12	1	2	8	1.94	1	29.03	65.97	0	149.53	515.06	1	מגורים	מגורים



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



תכנון זמין
מועד הדפסה: 12

קדמי (1)	אחורי (1)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			1	מגורים	מגורים א'

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

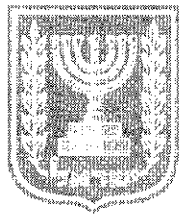
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. לרבות שטחי אחסנה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ראה תשריט.



תכנון זמין
מועד הדפסה: 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנית זמין
מס' תוספת 12

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

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישור התוכנית.

תכנית זמין
מס' תוספת 12

תכנית זמין
מס' תוספת 12

8. חתימות



תפקיד המפקח
מספר תעודת זהות: 12

מגיש התכנית	שם: ארז יוחנן שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 1/5/16 חתימה: <i>א.י.</i>

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה תאריך: חתימה:

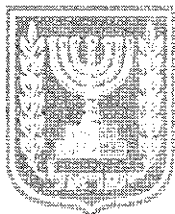
בעל עניין בקרקע	שם: ארז יוחנן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: 1/5/16 חתימה: <i>א.י.</i>

בעל עניין בקרקע	שם: מירב ימין יוחנן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: 1/5/16 חתימה: <i>מ.י.</i>



תפקיד המפקח
מספר תעודת זהות: 12

עורך התכנית	שם: אילן אפרת שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: 5/6 חתימה: <i>א.א.</i> חתימה: אילן אפרת-אדריכל מ.ר. 8176



תפקיד המפקח
מספר תעודת זהות: 12