

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0239855

תוספת בניה להרחבת יחידת דיור, ברחוב רקם 29 מלחה ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.5.16 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

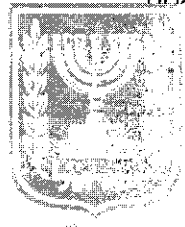
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוגשת מיועדת להרחבת דיור לדירה קיימת. החלקה נמצאת בשכונת מלחה. התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית במ/ 1998 ב' יעוד הקרקע מגורים מיוחד (כפר) שימוש למגורים. ניתן לבנות על פי התכנית המאושרת 190.0 מ"ר. היתרי בניה הקיימים בשטח התכנית : 03/337.1. על פי מדיניות העירייה ניתן להגדיל ב-50% מהשטח המאושר בתוכנית, את שטחי הבניה המירביים בתכנית. התכנית המוצעת מבקשת תוספת של 2.40 מ"ר שטחי שרות ו- 118.38 מ"ר שטחים עקריים. (חלק משטח עיקרי המוצע הינו העברה משרות מאושר). במחשבי העירייה לא מופיע עבירות בניה. יחד עם זאת אנו מפרקים סגירה באלומיניום של מרפסת מאושרת. סגירת המרפסת מסומנת לפירוק. מגיש התכנית הינו בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת בניה להרחבת יחידת דיור, ברחוב רקם 29 מלחה ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0239855 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.415 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

217965 קואורדינאטה X

629050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב רקם 29, החלקה גובלת בצידה הצפוני עם רחוב גולומב

ובצידה הדרומי בדרך משולבת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רקם	29	

שכונה מלחה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30461	מוסדר	חלק	8	

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

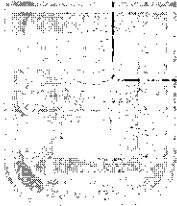
לא רלוונטי

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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
28/10/1993	220	4153	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית במ/1998/ב.	ביטול	במ/1998/ב



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפרת			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	19/07/2016	אילן אפרת	20/07/2016	נספח הבינוי מנחה, למעט הנושאים הבאים: הריסה, קווי בנין, מספר יחיד, גובה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/01/2016	אילן אפרת	20/01/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גלעד יוחנן			ירושלים	רקם	29	02-6221935		bdalack@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5388888	02-5318878	
חוכר	רוזליה ווסטרוב			ירושלים	רקם	29	02-6221935		bdalack@gmail.com
חוכר	גלעד יוחנן			ירושלים	רקם	29	02-6221935		bdalack@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	02-6734030		arc.efrat@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net

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 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:
4. קביעת בינוי להרחבת יחידת הדיור הקיימת במפלס -1.35, ובמפלס -2.55. ובמפלס + 4.30.
5. שינוי קוי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
6. הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי הבניה המירביים בהיקף של 285 מ"ר, מהם 266.60 מ"ר שטחים עיקריים ו-18.40 מ"ר שטחי שרות.
7. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין הריסות ופינויים.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.415



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	266.6		+76.6	190	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 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 כפופים
מגורים א'	1	בלוק ער/עצים לשימור	מגורים א'	1
		מבנה להריסה	מגורים א'	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד (כפר)	415	100
סה"כ	415	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	415.1	100
סה"כ	415.1	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	13.23

4. יעודי קרקע ושימושים

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: א. יותר בינוי להרחבת יחידת הדיור הקיימת במפלס -1.35, ובמפלס -2.55, ובמפלס +4.30.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 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. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים, וסגירת המרפסת, המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה. ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p>
ה	<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). 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. 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. 4. קווי 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>
ו	<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. 2. הפתחים המוצעים יבנו כדוגמת הפתחים הקיימים.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות</p>

4.1	<p align="center">מגורים א'</p>
	<p>התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל 1970. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.</p>
ח	<p align="center">קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין תחתי/ תת קרקעי</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לבניה על קרקעית ובשני קוים נקודה בדיו בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p>
ט	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>להלן התנאים למתן היתרי בניה:</p> <p>בנוסף על האמור בסעיפים הריסות ופינויים, חניה, סטיה ניכרת.</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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 בנייני ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, התכים, 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 שתוצמדנה ליחיד, גינתן ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</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 קוי 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 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.</p>
י	<p align="center">עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, את יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. העצים המסומנים בתשריט באדום הינם עצים לשימור ולא תותר עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יב	<p align="center">ניהול מי נגר</p> <p>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.</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>



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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)		1	2	8 (1)	2.4	1	34.33	68.67	285	18.4	86.02	0	180.57	415	1	מגורים	א' מגורים

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	מגורים	מגורים אי

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 חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למעט קיר מסתור לקולטי שמש בהתאם לנספח הבינוי ולצורך זה בלבד.

(2) ראה תשריט.

.6 הוראות נוספות

.7 ביצוע התכנית

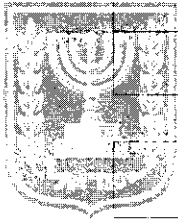
7.1 שלבי ביצוע

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

8. חתימות



שם: גלעד יוחנן שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
---	-----------------------------	-------------------------	--------------------

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

שם: רוזליה ווסטרוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
---	---------------------	-------------------------	------------------------

שם: גלעד יוחנן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
---	---------------------	-------------------------	------------------------

אילן אפרת-אדריכל
מ.ר. 8178

שם: אילן אפרת שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
--	--------------------------	-------------------------	--------------------

