

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0096677

רחוב הדישון 24, מלחה, ירושלים-הרחבת יח"ד קיימת.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
15/05/2017
לאשר את התוכנית

כ"ט תמוז ה'תשע"ז 27/06/2017
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הרחבת יח"ד קיימת ברחוב הדישון 24 מלחה, ירושלים.
התוכנית המוגשת מיועדת להרחבת יחידת דיור קיימת.
התוכנית מציעה השלמת קומת גג עליונה המהווה הרחבה ליחידת הדיור הקיימת.
רקע תכנוני לתכנית:
התכנית החלה כהיום על החלקה היא תכנית 1998 ב'.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל (עבירות בנייה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים):
במבנה קיימות מס' עבירות בנייה קטנות, מרפסות שמש שנסגרו לשטח עיקרי.
אין הליך משפטי.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:
מגישי התכנית הם בעלי זכויות בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב הדישון 24, מלחה, ירושלים-הרחבת יח"ד קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0096677

0.488 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
217362	קואורדינאטה X	
628947	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הדישון	24	

מלחה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30455	מוסדר	חלק	12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
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
08/01/2004	1558	5263	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/6614. הוראות תכנית מק/6614 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/6614
28/10/1993	220	4153	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/1998/ב ממשיכות לחול.	שינוי	במ/1998/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון יגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון יגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חישוב שטחים- נספח מס' 2- חתום להפקדה	08/11/2016	שמוליק יהושע	08/11/2016			מנחה	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי-נספח מס' 1-חתום להפקדה	06/11/2016	שמוליק יהושע	06/11/2016		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר-נספח מס' 3- חתום להפקדה	06/11/2016	מיכאל שוורץ	06/11/2016		1: 250	מחייב	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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נס שובל			ירושלים	הדישון	24			

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות הפיתוח		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888		
חוכר	נס שובל			ירושלים	הדישון	24			

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	גדעון יגר	07851		ירושלים	שמעון הצדיק	28	02-5814403	02-5219810	gyeger@bezeqint.net
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	שמוליק יהושע	22067	שמוליק יהושע אדריכלות ועיצוב פנים	ירושלים	שמעון הצדיק	28	02-5326690	02-5326690	shmuliky1@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ראשון לציון	הפלמ"ח	12	03-6325952		mshv@mshv.net



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.1 שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים מיוחד כפרי לאיזור מגורים א'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת בנייה לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבנייה.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת הרחבות בנייה.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- 2.2.6 קביעת הוראות סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.488
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	283		+93.12	189.88	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
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים מיוחד כפרי	488	100
סה"כ	488	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	487.59	100
סה"כ	487.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הרחבת יח"ד קיימת.</p>	
<p>ב</p> <p>חניה</p>	
<p>ג</p> <p>היטל השבחה</p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>ד</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הקירות המסומנים בנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p>ה</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי המצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. מס' יח"ד מירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת . 3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבנין יחשב כסטייה ניכרת . 4. השימושים הקבועים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה משימושים אלו תחשב לסטייה ניכרת. 5. שטחי הבנייה המצויינים בטבלה 5 בתכנית זו הינם מחייבים וכל שינוי מהם יחשב לסטייה ניכרת. 6. מס' הקומות המירבי המצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 7. המבנים/הקירות המסומנים להריסה, יהרסו כתנאי למתן היתר בנייה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב לסטייה ניכרת.</p>	
<p>ו</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	
<p>ז</p> <p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשות להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>ח</p> <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

4.1	מגורים א'
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד 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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לצורך הבטחת זכות המעבר, כנדרש בתכנית מק/6614.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978, באם 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>חיזוק מבנים, תמא/ 38</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, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

מגורים א'	4.1
<p>ניהול מי נגר תמ"א 34- חלחול מי נגר עילי: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>	<p>יב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(1) 9.2	1	25	82.63	389.36	88.39	0	17.97	283	488

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 מלבד שטח מרפסות הגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה הבינוי מתייחס לרצפת התקרה של הבניין.

מעל גובה זה יותרו בניית מעקה וחלל טכני עבור מעלית בלבד..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד .	לא תתאפשר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

1. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
2. במידה ותוך 10 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, המאפשר מימוש של רוב הזכויות המוקנות בתכנית זו, יופקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דן.
3. במידה ויופקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18