

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0381541

תוספות בניה ברח' מאה שערים 51



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 <u>17.9.17</u> לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר |
| מנהל מינהל התכנון <u>מאיר</u> הועדה המחוזית |

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בבנין קיס ברח' מאה שערים מבוקשת תוספת בניה עבור תוספת יח"ד חדשות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | תוספות בניה ברח' מאה שערים 51 |
| | | מספר התכנית | 101-0381541 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 0.188 דונם |
| 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

221097 קואורדינאטה X

632779 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' מאה שערים פינת רח' חבשוש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|---------------------------------|---------|
| | 51 | מאה שערים | ירושלים |
| | | רח' מאה שערים 51 פינת רח' חבשוש | שכונה |

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30086 | לא מוסדר | חלק | 12 | 925-927 |

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

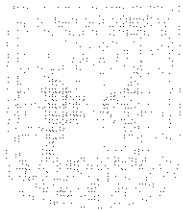
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות הכלולות בתכנית ממשיכות לחול | החלפה | 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 |
| 30/10/1994 | 509 | 4257 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/4383 ממשיכות לחול. | שינוי | במ/4383 |

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 | | | | יהודה שורצמן | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | יהודה שורצמן | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מחייב | 1:100 | | 14/03/2017 | יצחק רוזנבלו | 15/03/2017 | | לא |
| | חלקית | | | | | | | |
| מצב מאושר | מנחה | 1:100 | | 28/12/2015 | מירל דויטש | 28/12/2015 | | 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 | אריה בר עמי | | | ירושלים | מאה שערים | 51 | 02-5818634 | 02-5818637 | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | אריה בר עמי | | | ירושלים | מאה שערים | 51 | 02-5818634 | 02-5818637 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----|-----------|---------------|-------------------------|---------|------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| | | עורך ראשי | 23156 | | אפרת | המנורה | 5 | 02-9933021 | 02-5818634 | missrad@etr og.net.il |
| | | עורך ראשי | | יהודה שורצמן - מתכנן | ירושלים | פישל אהרן | 5 | 02-5818634 | | missrad@etr og.net.il |
| | | מוודד | 322 | | ירושלים | מקוה ישראל | 10 | 02-5373831 | | missrad@etr og.net.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 משתמעה.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת 2 קומות חדשות מעל 2 קומות קיימות עבור תוספת 2 יח"ד חדשות לצד רח' מאה שערים. תוספת קומה חדשה מעל 3 קומות מאושרות עבור תוספת 1 יח"ד חדשה לצד רח' היתרמ"ב. הכשרת עבירות בניה הקיימות בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במע"ך יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים די
קביעת בינוי לתוספות בניה ע"י תוספת קומות עבור תוספת 3 יחידות דיור חדשות.
קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
קביעת שימושים בשטח למגורים.
קביעת תנאים למתן היתר בניה
קביעת תנאים לשלבי ביצוע
קביעת חזיתות הבנין לשימור.
קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.188

שטח התכנית בדונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------|------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 7 | | +3 | 4 | יחיד | מגורים (יחיד) |
| | 454.52 | | +239.35 | 215.17 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |
| | 68 | | | 68 | מ"ר | מסחר (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 | תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
|------------|---------|----------------|------------|------------------|
| דרך מאושרת | 3,2 | 1 | מגורים ד' | בלוק מבנה לשימור |
| מגורים ד' | 1 | 1 | מגורים ד' | חזית מסחרית |
| | | 3,2 | דרך מאושרת | קו בנין עילי |
| | | 1 | מגורים ד' | קו בנין עילי |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------|---------------|------------|
| דרך מאושרת | 31.13 | 16.57 |
| מגורים מיוחד | 156.69 | 83.43 |
| סה"כ | 187.82 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------|---------------|--------------|
| דרך מאושרת | 31.13 | 16.58 |
| מגורים ד' | 156.69 | 83.42 |
| סה"כ | 187.82 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ד' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | 1. מגורים. |
| | 2. מסחר בקומת הקרקע בלבד בהתאם לסימון "חזית מסחרית". |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | איכות הסביבה |
| | יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרת) התשי"ל 1970. |
| ב | בינוי ו/או פיתוח |
| | 1. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן ע"פ נספח הבינוי, תותרנה תוספות בניה במפלס +3.00 +5.85 +8.70 עבור תוספת יח"ד חדשות והכשרת עבירות בניה. |
| | 2. נספח הבינוי מחייב לענין הנחיות השימור שבו. |
| ג | גגות |
| | א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדירים אל גג הבנין |
| ד | קולטי שמש על הגג |
| | בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג |
| ה | שימור |
| | הבניין המסומן בתשריט בסמל לשימור הוא בניין המיועד לשימור, לא תותר הריסתו. לא יותר שינוי בצורת החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. תותר תוספת בניה לבנין לשימור. |
| ו | היטל השבחה |
| | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. כל עבודות השימור: תכנון, תיעוד, חיזוק ושימור בפועל ע"י מהנדס ואדריכל שימור עלותם תקוזז מהיטל השבחה. |
| ז | סטיה ניכרת |
| | 1. קווי הבנין המפורטים בתכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. גובה הבנין המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. |
| ח | קווי בנין |

4.1

מגורים ד'

1. קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט.
2. קו הבניין הפנימי הוא עבור פיר מדרגות פתוח.
3. קו בנין עילי הינו עבור הבינוי במפלס 8.70 + ומרפסות.

תנאים למתן היתרי בניה

ט

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, צוברי גז, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. תיאום ואישור המחלקה לשימור בעיריית ירושלים בדבר החלפת חיפוי האבן במרפסת הפונה לרח' תרמ"ב בדירה 2 בחומרים קלים, כגון מתכת, זכוכית ועץ.
5. תיאום ואישור חומרי גמר עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

חיזוק מבנים, תמא/ 38

י

תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספות למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.

מסחר

יא

סימון מהתשריט: חזית מסחרית

1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר חזית מסחרית בזיקה לרחוב.
2. לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

4.2.2 הוראות

א דרכים

1. לא תותר בניה בשטח המיועד לדרך מאושרת למעט מרפסות זיזיות שרוחבן לא יעלה על 1.20 מ'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד תוספת | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | מפלס הקובעת | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|------------------|---------------|---|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|-------------|-------|-----------------------|---------|--------|--------|----------------------|----------------------|-----------|-----------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | גודל מגרש כללי | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | (1) | 7 | 100 | 287 | 624.8 | 48.75 | 109.14 | 121.53 | 345.38 | 158 | 1 | מגורים ד' | מגורים ד' |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 4 | (2) | (2) | (2) | 43 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 158 | 1 | מגורים ד' | מסחר |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- גובה המדלפות באגף הפונה לרח' מאה שערים הוא 11.55 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 781.70 מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד 13.55 מ' מעל מפלס 0.00. גובה רצפת הגג באגף הפונה לרח' תרמ"ב הוא 8.70 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 781.70 מעל מפלס זה יותר מעקה תקני בלבד.
- כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התניה |
|----------|------------------------|---|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד. | לא תותר בניה בשלבים |
| 2 | תנאי לאיכלוס | ביצוע בפועל של החלפת חיפוי המרפסת ברח' תרמ"ב בדירה 2, מאבן לחומר קל כפי שאושר ע"י מח' השימור של עיריית ירושלים. |

7.2 מימוש התכנית

10 שנים