

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0564583

תוספות בנייה בכל קומות הבניין ותוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות

ירושלים

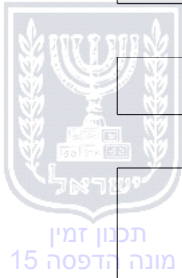
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית 101-0564583, הרחבות דיור ברח' ברגר 4 בשכונת גונן ח' בירושלים.

מדובר בבניין הנמצא בחלקה 55, בגוש 30169.
הבניין המדובר היינו בעל קומה אחת מעל קומת הקרקע.

הבניין המקורי נבנה בשנת 1975, עפ"י תוכנית מתאר 62.
בשנת 1989 אושרה תוכנית 3516 המבקשת הרחבות דיור.
בשנת 1996 נכנסה לתוקף תוכנית נוספת שמספרה 3516 א' שמסדירה את קווי הבניין.
במשך הזמן אושרו היתרים לתוספות.
בתוכנית זו מבוקשת הרחבות דיור לדיירי קומה עליונה ע"י תוספת קומה.
מגישי התוכנית הינם בעלי זכויות בנכס ומתגוררים בקומה א'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות בנייה בכל קומות הבניין ותוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0564583

מספר התכנית

1.348 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4

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
קואורדינאטה X	218847
קואורדינאטה Y	629154

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	ברגר	4	

שכונה גונן ח'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30169	מוסדר	חלק	55	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



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
3516 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3516 / א ממשיכות לחול.	4448	175	13/10/1996
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1586	16/07/1959



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				אפרת אילן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אפרת אילן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100	1	29/10/2017	אפרת אילן	19/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/10/2017	אפרת אילן	19/11/2018		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**

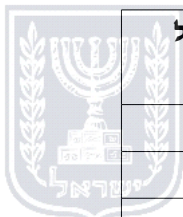
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	טלי ארבוד			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	יוסף המדאני			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	סרח יהושע			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	רחל כהן			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טלי ארבוד			ירושלים	ברגר	4			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רחלי אמילר			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שי משה אמילר			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		טלי ארבוד			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		גלינה גינצבורג			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יוסף המדאני			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		רחל המדאני			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אהרון יהושע			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גולדה יהושע			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		סרח יהושע			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		סוזן יוסף			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		איריס כהן			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מאיר כהן			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אבנר מורד			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		תמר מורד			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מאיר מנחם			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		רות מנחם			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		סולומון סייג			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים		רחל סייג			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	
חוכר		עליזה ווקנין			ירושלים	ברגר	4	02-0000000	02-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אפרת אילן	8176		ירושלים	יהודה	14	077-5250163		avimyr@neto.net.il
	מתכנן	מרים נחמיאס-לוק	22450745		ירושלים	דגל ראובן	11			look.bniya@gmail.com
	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	(1)	119			moshe_big_hazan@walla.co.il

(1) כתובת: 119/20.

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**

תוספות בנייה בקומות קרקע וראשונה ותוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- קביעת בינוי לשם תוספות בנייה בקומות קרקע וראשונה ותוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בבניין. הכל בהתאם לנספח הבנוי.
- ב- קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
- ג- הגדלת שטחי הבנייה בשטח.
- ד- הגדלת מס' קומות מ-2 קומות ל-3 קומות.
- ה- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין חריגת בניה להריסה.

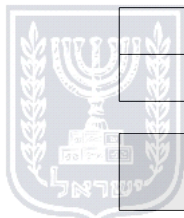
תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,348	100
סה"כ	1,348	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מצב מוצע

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
100	1,342.61	מגורים ב'
100	1,342.61	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן : * תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, במפלס +5.40 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. * תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס +0.00) ובקומה עליונה (מפלס +2.70) לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומות אלו ובהתאם לנספח הבינוי -נספח מס' 1 ובהתאם לק"ס בשטח.
ב	הוראות בינוי מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.
ג	גגות 1- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 2- תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ד	חניה 1- מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
ה	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה חריגות הבנייה המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) בצבע צהוב מיועדות להריסה ותהרסנה כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.
ו	סטיה ניכרת 1- גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002. 2- מס' יחידות הדיור המרבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002. 3- קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת

4.1	מגורים ב'
	מתוכנית), התשס"ב-2002.
ז	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניין באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ח	קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ט	קולטי שמש על הגג 1- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2- הפתרון התכנוני טעון אידור מהנדס העיר.
י	תנאים למתן היתרי בניה 1- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי שטעמו וקבלת אישורו. 2- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור המהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר או האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי או פיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותוכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי הבנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם. 3- תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביובו/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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התוכנית. 4- חיזוק מבנים- תמ"א 38 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 5- תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה.

4.1	מגורים ב'
	6- תנאי למתן היתר בניה ו/או תעודת גמר כלשהי, יהא מילוי אחר ההוראות בסעיף : 4.1.2. יב (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ג (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 ד (חניה).
יא	זכויות בניה מאושרות זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
יב	זכויות בניה מאושרות מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 12 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 15

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				סה"כ שטחי בניה	מ"ר עיקרי					
	(6)	(6)	(6)	(6)	2	9.55 (5)	(4)	1480 (3)	261 (2)	1219 (1)	1348	1	1	מגורים ב'

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:

(1) קומה : קומה 3.

(2) קומה : קומה 3.

(3) קומה : קומה 3.

(4) .

(4) קומה : קומה 2.

(5) גובה מחושב מקומת +0.00.

(6) כמפורט בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.2**פסולת בניין**

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.

6.3**שילוט וסימון**

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

6.4**היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	העמודות המאושרות בתוכנית 3516א' והמסומנות בנספח הבינוי בקו ושתי נקודות בצבע סגול תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבנייה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל העמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובתא שטח מס' 1 לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	
2	תוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	
3	בנוסף למפורט לעיל מודגש בזאת כי בניית הקומה המוצעת אינה תלויה בכל בנייה אחרת בבניין.	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15