

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12097

הסביון 9 – הרחבות דיור.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הרחבות דיור ל- 12 יחידות הדיור בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' הסביון 9, שכונת עיר גנים ב', ירושלים.

בשנת 1982 תכנית מס' 2561 אישרה הרחבות דיור עבור מספר בניינים בשכונה, וזה ביניהם. במסגרת תכנית זו אושרה הרחבת דיור מאחורי הבניין של כ- 30 מ"ר לכל דירה, בתוספת לכ- 45 מ"ר הקיימים בכל דירה.

בפועל רוב התוספות נבנו, בתוספת מרפסות בחזית הדרומית, כפי שמצוין בהיתר מס' 85/786, וכן בהיתר מס' 91/473.5.

בפינה הדרום מערבית הוצא היתר מס' 91/473.7 ליחיד מס' 10 המאשר חריגה מהתב"ע לכיוון דרום.

תכנית זו מציעה תוספת קומה לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה, וכן הרחבות לקומת הקרקע, בדומה להרחבות דיור אחרות שאושרו לבניינים בשכונה (לדוגמא תכניות 5660 ו 4261).

התוספות המוצעות נועדו לתת חזית חדשה ואחידה לבניין, וכמובן לענות על צרכי המגורים של התושבים, וכן להכשיר עבירות בנייה של שלוש דירות שבנו תוספת קדמית (צפונית) בקומת הקרקע.

בקומה ב' נבנו גגות רעפים בניצב לגג הארוך המקורי, עם היתר לחלל אחסון (היתרים 8.5.4.73.91) חלק מהגגות נבנו מאבן. תכנית זו מציעה להגביה גגות אלו ולבנות את כולם באבן באופן אחיד, ולהכשיר את השטח למגורים.

רוב הדיירים תומכים בתכנית, 9 מתוך 12 בעלי הזכויות חתומים על דף עמדות בעלים – מצ"ב. האחרים לא גרים בבניין ולא ניתן היה להשיגם.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12097

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית
	הסביון 9- הרחבות דיור
1.2	שטח התכנית
	1.132 ד.מ.
1.3	מהדורות
	שלב
	מילוי תנאים להפקדה
2	מספר מהדורה
	2
10/6/2007	תאריך עדכון
1.4	סיווג התכנית
	סוג התכנית
	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה
	ללא איחוד וחלוקה.
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף:
	62 א(א) סעיף קטן _____ , 62 א (ג) (השלם את מספר הסעיף הקטן ומחק את המיותר)
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית
1.5	מקום התכנית
1.5.1	נתונים כלליים
	מרחב תכנון מקומי
	ירושלים
	קואורדינטה מערב מזרח – Y
	קואורדינטה דרום צפון – X
	215.775
	629.050
1.5.2	תאור מקום
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית
	רשות מקומית
	ירושלים
	התייחסות לתחום הרשות
	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית
	ירושלים
	ישוב
	שכונה
	רחוב
	מספר בית
	עיר גנים ב' הסביון 9
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג הגוש	מספר הגוש
	49	חלק מהגוש	מוסדר	30438

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר לירושלים	שינוי	62- תכנית המתאר של ירושלים
		תכנית זו גוברת על תכנית 1035	שינוי	1035
		תכנית זו גוברת על תכנית 2561	שינוי	2561

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	תאריך גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
			אדרי אמנון	יוני 2007					מחייב	הוראות התכנית
			כספי אדרי אמנון	יוני 2007	1			1:250	מחייב	תשריט התכנית
			כספי אדרי אמנון	יוני 2007	1			1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		אלקסלסי שלמה	024944696			הסביון 9		050-3320007		

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	הזנפלד גליה	057963001			הסביון 9				
חוכר	גרסיה ירחי	60834322			הסביון 9				

				216 יפו							רשות הפיתוח		חוכר
				הסביון 9							בן חמו דוד		חוכר
				הסביון 9							אלקיים אבי		חוכר
				הסביון 9							סטריקובסקי יוסף		חוכר
				הסביון 9							ברדוגו עמי		חוכר
		050-3320007		הסביון 9							אלקסלסי שלמה		חוכר
				הסביון 9							ברונו עידו		חוכר
				הסביון 9							כרמי אלון		חוכר
									510476427		עמוס הדר מרכז סוכנות		חוכר
				הסביון 9							גול יעקב		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
ames28@012.net.il	5633172	054-5394609	5633172	לויד ג'ורג' 4		110301	059642637		אמנון כספי	אדרי	

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת הרחבות דיור עבור 12 הדירות בבניין, כולל תוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ב' (לפי מבא"ת)
קביעת בינוי עבור הרחבות דיור ל-12 יחיד קיימות
הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-3 לשם הרחבת יחיד של קומה א'
קביעת קווי בניין עבור תוספות הבנייה
הגדלת הצפיפות

קביעת תנאים למתן היתר בנייה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			1.132	שטח התכנית – דונם
	12	0	12	מגורים – מספר יחיד
	*970	534.3	1504.3	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

* כולל תוספות בתביע 2561

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		49	מגורים ב'
4. יעודי קרקע ושימושים			

4.1 מגורים ב'**4.1.1 שימושים**

א. מגורים

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי במסומן בתשריט	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללי (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי ציד- ימני	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת הקובעת	עיקרי שרות			
			1 (שרות)	3	12	10	12	53	148	1675.3	171	1504.3	1,132	49	מגורים ב'

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי**

6.1.1 גג הרעפים החדש יבנה בגובה אחיד לכל הבניין בהתאם לנספח הבינוי

6.1.2 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

6.2.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

6.2.2 התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החני הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן: עבודות התשתית) 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
יוני 2007			024944696	אלקסלסי שלמה	מגיש התכנית
יוני 2007			024944696	אלקסלסי שלמה	בעלי עניין בקרקע
יוני 2007	אמנון כספי - אדריכל מ"ד 110301 		059642637	אדרי אמנון כספי	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים הפקדת תכנית מס' <u>12097</u> חוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' <u>9107</u> ביום <u>22/07</u> יו"ר הועדה</p>	ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
	<p><u>12097</u> הפקדת תכנית מס' <u>12097</u> חוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' <u>9107</u> ביום <u>22/07</u> יו"ר הועדה</p>	ועדה מחוזית