

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 6438 א

רחוב בודנהיימר 4, קריית יובל

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

21/10/2007

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 נחג 11 א 2
 נתקבל
 תיק מס'

דברי הסבר לתכנית

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

התכנית באה להכשיר שימוש בחלל הגג והתאמה למצב קיים לפי היתר מס' 79/0404.3.

גבול החלקה נלקח מתצ"ר מס' אליפסה 742/03.

האזור היינו אזור מגורים 1 לפי תכנית מס' 6438.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 6438 א

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב בודנהיימר 4, קריית יובל

1.1 שם התכנית

293 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

1.3 מהדורות שלב

1 מספר מהדורה

24.01.2007 תאריך עדכון

תכנית מפורטת סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

ועדה מחוזית מוסד התכנון

המוסמך להפקיד את התכנית

אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 216750 קואורדינטה מערב מזרח – Y
- 630150 קואורדינטה דרום צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום רחוב בודנהיימר, שכונת קריית יובל
- 1.5.3 השויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
- שכונה קריית יובל רחוב בודנהיימר מספר בית 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30412	מוסדר	חלק מהגוש	135	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30412	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
6438	חלק ממגרש 65

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר מקומית לירושלים	אישור ע"פ תכנית מתאר מחוזית	-	-	-
6438	כפיפות ושינוי לתכנית 6438	תכנית זו משנה את אזור המגורים מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים 1	5172	התשס"ג-2003

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
לא רלוונטי			

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלוונטי		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	משה אקנין	משה אקנין	24.01.2007		15		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	משה אקנין	משה אקנין	24.01.2007	1		1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מחוזית	משה אקנין	משה אקנין	24.01.2007	1		1:100	מנחה כשגובה הבניין, קווי הבניין ומס' יחיד הינם מחייבים	נספח בנין
	ועדה מחוזית	משה אקנין	משה אקנין	24.01.2007	1		1:200	מחייב	חישוב שטחים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			02-6414370	רח' בודנהיימר 4, קריית יובל ירושלים			945262		חיה סגל		

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
			02-6414370	רח' בודנהיימר 4, קריית יובל ירושלים			945262	חיה סגל		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-6414370	רח' בודנהיימר 4, קריית יובל, ירושלים			945262	חיה סגל		

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 רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מודד
moshe@aknin-arch.co.il	03-5422764	054-4471431	02-5354805	רח' החליל 11, מעלה אדומים		.11808	12105086	משה אקנין	אדריכל ובונה ערים.		
	050-7902848	03-6706777	03-6706777	רח' משה שרת 21, רמת גן		848		שמעון חי	מהנדס גיאודזיה ומודד מוסמך		

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
	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**

הכשרת שימוש בחלל הגג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים א.
2. קביעת בינוי עבור הסבת שטח שרות לשימוש עיקרי למגורים בחלל גג הרעפים הקיים.
3. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 29.00 מ"ר שטחים עיקריים.
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.293	שטח התכנית – דונם
		1	מגורים – מספר יח"ד
	29.00	231.77	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לא רלוונטי	לא רלוונטי	1	מגורים א

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'.

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי:

1. יותר שימוש עיקרי למגורים בחלל גג הרעפים במפלס +6.00 במקום שטח שרות לאחסנה.
 2. גובה הבניין לא יעלה על 9.30 מ' (801.50).
 3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנייה הקיים.
- הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ב. עיצוב אדריכלי:

1. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח בניה כ"ס	מתחת לכניסה הקובעות		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מסל	קדמי							שטחי בניה	עיקרי		שרות	עיקרי			
3	מסל לכניסה הקובעות	קדמי	מתחת לכניסה הקובעות	9.30	לזונם נטו	1	37.56	86.00	250.19	18.42	231.77	293	1			
10.65	צדדי- שמאלי	0														

קווי הבניין לפי חלל הגג (מעל 1.80 מ').

6. הוראות נוספות

6.1 סטיה ניכרת

- 6.1.1 לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי להיתר בניה בשטח.
- 6.1.2 גובה הבניין המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 6.1.3 מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.2 תנאים למתן היתר בנייה

- 6.2.1 תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 6.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר חיצוניות ואופן הסתרתן.
- 6.2.3 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 סולולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.3 היטל השבחה

- 6.3.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.10.2007	חיה סגל		945262	חיה סגל	מגיש התכנית
24.10.2007	חיה סגל		945262	חיה סגל	יזם בפועל
24.10.2007	חיה סגל		945262	חיה סגל	בעלי עניין בקרקע
29.10.07	משה אקנין ארכיטקט מחנן ערים מ.ר. 11880		12105068	משה אקנין	עורך התכנית

