

ק"מ
30/6/08

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

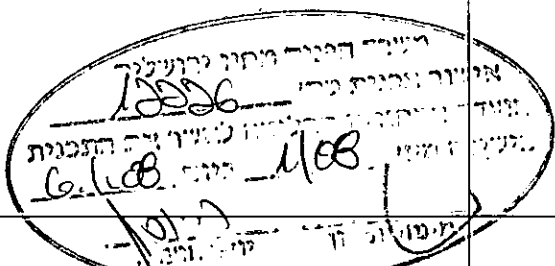
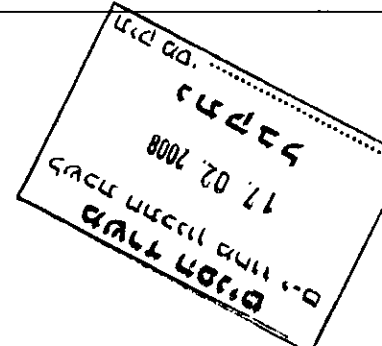
תוכנית מס' 12226

תוספות בניה לבניין קיים ברחוב אבינועם יל"ן 8

מחוז- ירושלים
מרחב תכנון מקומי-ירושלים
סוג תוכנית- מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
 התכנית המוגשת מיועדת להרחבת דירות קיימות בקומות הקיימות, ותוספת 6 יח"ד בבינוי חדש.
 בשטח התכנית קיימות כיום 7 יחידות דיור והתכנית המוצעת מוסיפה יח"ד 6.
 פתרון התניה יהיה תת קרקעי.
 תוספת הקומות הינה על רכוש פרטי (הגג בבעלות פרטית).

2. רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 1358 ויעוד המגרש מגורים 3 המאפשר בניה של 90% ב-3 קומות. למבנה לא נמצא היתר בעיריית ירושלים אך מצורף העתק מתוך רשום בית משותף המצביע על יח"ד הקיימות בבניין וכן על הבינוי הקיים בחלקה.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
 היום קיים בחלקה מבנה בין 2 קומות וקומה שלישית חלקית לכיוון רחוב אבינועם ילין.
 על פי הרישום בעירייה אין עבירות בניה בחלקה, אך יחד עם הגשת התכנית ברצוננו ל"שדרג" את הבניין ולכן במסגרת התכנית המוצעת סומנו להריסה מרפסות סגורות וכן המדרגות החיצוניות.
 התכנית נותנת מענה לצרכי הדיירים בבניין וכן מאפשרת בינוי מוסדר ואסתטי יותר.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית מיופה כוח ע"י הבעלים בחלקה.

5. אחר.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספות בניה לבניין קיים ברחוב אבינועם ילין 8

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

12226

מספר התוכנית

516.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 11/2/2008

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

220/915

קואורדינטה X

633/000

קואורדינטה Y

רחוב אבינועם ילין 8.

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית**

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

ירושלים

יישוב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכנית**

גאולה

שכונה

אבינועם ילין.

רחוב

8

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30083	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	77	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
----------------------------------	--

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות	
---	--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1358	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1358 ממשיכות לחול.	2004	28/4/1974

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	ק"מ	תחולה	סוג המסמך
		אילן אפרת	4/7/2007		14		מחייב	הוראות התוכנית
		אילן אפרת	4/7/2007	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אילן אפרת	4/7/2007	1		1:100	מנחה, למעט גובה הבניין, קוי הבניין, מספר יח"ד ושטחי הבניה.	נספח בניוי ופיתוח התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גש/ חקתי	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									047292437	מייזלס ויליאם יחושוע	מגיש התכנית ע"י מיופה כוח עו"ד א. אורון
									094564717	מייזלס מנייה	
									158495617	גינסבורג מרדכי	
									710939763	יונגריין בלימה	
									140880040	מייזלייס הנרי	
									054201645	ביברפלד חיים מיכאל	
									094179622	אלברשטט שרה	
		02-6247523		02-6241161	רחוב הלל 23				30134167	א.אורון	

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							047292437	מייזלס ויליאם יחושוע		
							094564717	מייזלס מנייה		
							158495617	גינסבורג מרדכי		
							710939763	יונגריין בלימה		
							140880040	מייזלייס הנרי		
							054201645	ביברפלד חיים מיכאל		
							094179622	אלברשטט שרה		

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.4
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	02-6718199		02-6734030	יהודה 14			08176	505941	אילן אפרת	אדריכל	עורך ראשי
	02-6797852		02-6793012	הרכבים 9			985	028055762	יורם אלישיב	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבות דיור, תוספת 3 קומות ותוספת 6 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 3 למגורים ג'.
2. קביעת השימושים המותרים למגורים.
3. קביעת הוראות בנייה:
 - א. קביעת בינוי לחניה ומחסנים במפלס -2.60.
 - ב. קביעת בינוי להרחבות דיור בקומות קרקע ו-א' (במפלסים +0.00, +3.60).
 - ג. קביעת בינוי בקומה ב' (במפלס +6.95) לשם הרחבת יח"ד קיימת באותה הקומה ולשם תוספת יח"ד אחת.
 - ד. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות (במפלסים +9.95, +12.95) לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.
 - ה. קביעת תוספת קומה חלקית (במפלס +15.95) לשם תוספת 1 יח"ד.
4. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות ל-6 קומות מעל קומת חניה.
5. הגדלת מספר יח"ד המירביים בחלקה מ-7 ל-13 יח"ד.
6. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
7. הנחיות בינוי.
8. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.516
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1206		+741.0	465.0	מ"ר	מגורים
	13		+6	7	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	א.
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי ופיתוח	א.
<p>1. תותר חפירת חניה (במפלס -2.60).</p> <p>2. תותר תוספת בניה בחזית הדרומית בקומות קרקע ו-א' (במפלסים +0.00, +3.60), לשם הרחבת יח"ד קיימות באותה הקומה.</p> <p>3. תותרנה תוספות בניה בקומה ב' (במפלס +6.95), לשם הרחבת יח"ד קיימת באותה הקומה ולשם תוספת יח"ד אחת.</p> <p>4. תותר תוספת 2 קומות (במפלסים +9.95, +12.95) לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.</p> <p>5. תותר תוספת קומה חלקית (במפלס +15.95) לשם תוספת 1 יח"ד.</p> <p>6. תותר השלמת מרפסות קיימות בחזית צפונית בקומה א' במפלס (+3.60).</p> <p>7. קווי הבניין המירביים לתוספות הבניה יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>8. מספר יח"ד הדיור המירבי בחלקה יהא 13 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית להיתר בניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	

<p>9. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>10. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>		
<p>קולטי שמש- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>ב.</p>

4.2 היטל השבחה

4.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

4.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.

4.3 חניה

החניה תהיה כמצויין בנספח מס' 1.

4.3.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

4.3.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

4.4 הריסת גדרות, ומדרגות

הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.

4.5 סטיה ניכרת

4.5.1 מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

4.5.2 מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).

4.5.3 קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.

4.5.4 גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.6 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומות תבוצע בהינף אחד, או כל קומה בנפרד. לא תותר בניה של חלקי קומות.	

4.7 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור 4.6 (שלבי ביצוע), 4.3 (חניה), 4.4 (הריסת גדרות ומעקות) שלעיל, להלן התנאים למתן היתרי בניה:

4.7.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

4.7.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

4.7.3 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 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבה קומת גג (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית משטח תא (%) השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לבנייה	מעל לבנייה							שטח שירות	מתחת לבנייה הקובעות עיקרי			
אחורי	צידו- ימני	1	6	+18.95	25	13	44.7%	296%	1527.5	227.0	94.5	237.70	1	מגורים ג'
כמצויין בתשריט	כמצויין בתשריט	1	6											
כמצויין בתשריט	כמצויין בתשריט													

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו כ- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		אהרן אורדן, ע"ד מ.ר. 7850 רח' הלל 23, ירושלים 94581 טלפון: 02-6241161	047292437	מייזלס ויליאם יהושוע	מגישי התוכנית ע"י מיופה כוח ע"ד א.אורדן
		אהרן אורדן, ע"ד מ.ר. 7850 רח' הלל 23, ירושלים 94581 טלפון: 02-6241161	094564717	מייזלס מיניה	
		אהרן אורדן, ע"ד מ.ר. 7850 רח' הלל 23, ירושלים 94581 טלפון: 02-6241161	158495617	גינסבורג מרדכי	
13/2/08		אהרן אורדן, ע"ד מ.ר. 7850 רח' הלל 23, ירושלים 94581 טלפון: 02-6241161	710939763	יונגרייז בלימה	
		אהרן אורדן, ע"ד מ.ר. 7850 רח' הלל 23, ירושלים 94581 טלפון: 02-6241161	140880040	מייזליס הנרי	
		אהרן אורדן, ע"ד מ.ר. 7850 רח' הלל 23, ירושלים 94581 טלפון: 02-6241161	054201645	ביברפלד חיים מיכאל	
		אהרן אורדן, ע"ד מ.ר. 7850 רח' הלל 23, ירושלים 94581 טלפון: 02-6241161	094179622	אלברשטם שרה	
			30134167	א.אורדן	
					יזם בפועל (לא רלבנטי)
		אהרן אורדן, ע"ד מ.ר. 7850 רח' הלל 23, ירושלים 94581 טלפון: 02-6241161	047292437	מייזלס ויליאם יהושוע	בעלי עניין בקרקע מיופה כוח ע"ד א.אורדן
		אהרן אורדן, ע"ד מ.ר. 7850 רח' הלל 23, ירושלים 94581 טלפון: 02-6241161	094564717	מייזלס מיניה	
		אהרן אורדן, ע"ד מ.ר. 7850 רח' הלל 23, ירושלים 94581 טלפון: 02-6241161	158495617	גינסבורג מרדכי	
13/2/08		אהרן אורדן, ע"ד מ.ר. 7850 רח' הלל 23, ירושלים 94581 טלפון: 02-6241161	710939763	יונגרייז בלימה	
		אהרן אורדן, ע"ד מ.ר. 7850 רח' הלל 23, ירושלים 94581 טלפון: 02-6241161	140880040	מייזליס הנרי	
		אהרן אורדן, ע"ד מ.ר. 7850 רח' הלל 23, ירושלים 94581 טלפון: 02-6241161	054201645	ביברפלד חיים מיכאל	
		אהרן אורדן, ע"ד מ.ר. 7850 רח' הלל 23, ירושלים 94581 טלפון: 02-6241161	094179622	אלברשטם שרה	
			505941	אילן אפרת	עורך התכנית

אילן אפרת
הודעה 14 תסגולה, ירושלים
טל' 02-6734030