

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס': 12105

שם תכנית: הרחבות דיור ברח' אדם 16

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

12105
70708
1.10
80808

מחוז ירושלים
תכנית מס' 12105

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור ברח' אדם 16

שם התכנית:

0.440 דונם

1.1 שטח התכנית:

* מתן תוקף

שלב

1.2 מהדורות -

מספר מהדורה

26.5.08

תאריך עדכון

* תוכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.3 סיווג התכנית:

סוג איחוד

* ללא איחוד וחלוקה

וחלוקה

האם מכילה הוראות

* של תכנית מפורטת כן

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי * לא

מוסד התכנון המוסמך

* ועדה מחוזית להפקיד את התכנית

היתרים או הרשאות * תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.4 מקום התכנית

1.4.1 נתונים כללים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

קוארדינטה X דרום - צפון - : 628400

קוארדינטה Y מערב - מזרח - : 221925

תאור מקום: ירושלים, רח' אדם 16

1.4.2 רשויות מקומיות
בתכנית:

רשות מקומית: ירושלים

התייחסות לתחום

הרשות * חלק מתחום הרשות.

1.4.3 כתובת שבה חלה

התכנית

ישוב: ירושלים

שכונה: תלפיות מזרח

רחוב: אדם

מס' בית: 16

1.4.4 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מס' גוש
---	6	חלק מהגוש	שומא	30211
---	134	חלק מהגוש	שומא	30178

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.4.5 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.4.6 מגרשים/ תאי שטח מתכניות קודמות שלא
נרשמו כחלקות

מספר מגרש/ תא שטח	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.4.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.5 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מס' תכנית מאושרת
10.12.1981	י.פ. 2770	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2820 ממשיכות לחול.	שינוי	2820

1.6 מסמכי התכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גליונות	מס' עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
20.2.07	ועדה מחוזית	יעחק רוזנבלו	1.7.07	1	/	1:100	מנחה	נספח בינוי
20.2.07	ועדה מחוזית	יעחק רוזנבלו	1.7.07	---	12	---	מחייב	חוראות התכנית
20.2.07	ועדה מחוזית	יעחק רוזנבלו	1.7.07	1	/	1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים 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.

1.7 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.7.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מניש תכנית
	יאיר יבין				רח' אדם 16					

1.7.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התכנית

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רויטל יבין	0342020069			רח' אדם 16				
	טלי אלון	5472035			רח' אדם 16				
	יערב לוי	0497318			רח' אדם 16				
	גולדייטה לוי	1335213			רח' אדם 16				
	חיים לוי	982526			רח' אדם 16				
	אסתר לוי	997878			רח' אדם 16				
	ערן בלילתי	033400698			רח' אדם 16				
	אינדד' אדריאנה גולן	067888347			רח' אדם 16				

1.7.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	יעקב רוזנבל	1393787	23156	רח' הגפן 41 אפרת	9933021			
מתכנן	יהודה שורצמן	180560-5		רח' פישל 5 ירושלים	5818634	0573158270	5818637	
מודד	יעקב סומך		322	רח' מקור ישראל 10 ירושלים	5816642	0505566946	5816642	Moshe big hazan@walla .co.il

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.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- הרחבות דיוור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מאזור מגורים 2 למגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות במפלסים ± 0.00 , $+2.75$, $+5.50$, $+8.25$, $+11.00$, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לשם בניית מחסנים במפלס ± 0.00 .

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי בניה בשטח התכנית וקביעתם ל – 1033 מ"ר מתוכם 803 מ"ר שטחים עיקריים ו – 230 מ"ר שטח שרות.

2.2.5 הגדלת מסי קומות מ – 3 קומות ל – 4 קומות מעל קומת קרקע.

2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				0.440	שטח התכנית - זונם
	6		---	6	מגורים - מספר יח"ד (חלקה 112)
	803		362	441	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי		
		1	מגורים ג'

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

4.1 יעוד: מגורים ג'

4.1.1 שימושים: מגורים

4.1.2 הוראות:

א. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס ± 0.00), בקומה א' (מפלס $+ 2.75$), קומה ב' (מפלס $+ 5.50$), בקומה ג' (מפלס $+ 8.25$), בקומה ד' (מפלס $+ 11.00$) לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

ב. תותר סגירת קומת עמודים - קומת קרקע (במפלס ± 0.00) לשם הרחבות יח"ד שבקומה מעליה.

ג. תותרנה תוספת מחסנים בקומת קרקע.

ד. תותרנה תוספת מרפסות בקומות א' ו - ב'.

ה. תותר תוספת קומה לשם הרחבות יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ו. מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מעצ מוצע

קווי בנין	מס' קומות		גובה מבנה (מטר) *	צפיפות לדונם (קמ"ד נט)	מס' קמ"ד	תכסית (%) משטח תא משטח	אחוזי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטח בנייה	שטחי בנייה		גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד							
	מיתחת לכניסה תקופות	מעל לכניסה תקופות							מיתחת לכניסה תקופות	מעל לכניסה תקופות										
1 מ"י	צדני שמאל	צדני ימני	קדמי	9-2 מ"י	9-2 מ"י	3 מ"י	---	5	15.75	6	59%	235	1033	---	---	230	803	0.440	1	מגורים ג'

* גובה שיא הגג, שאר הגבהים בהתאם לנספח הבנינוי מס' 1 והליים מחייבים פרט לגמישות של 1 מטר

6. הוראות נוספות

5.1 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה האחרונה בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדו'.

5.2 עיצוב אדריכלי:

א. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

ב. קולטי שמש על הגג:

בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

5.3 תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי וחזיתות 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. הפקדת ערבות בנקאית ע"ס 5000 ₪ ע"מ להבטיח שיקום נזקים (במידה ויהיו) לכביש, מדרכה, שצ"פ.

6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	

7. אישורים וחתימות

7.1 אישורים

אישורים להפקדה

חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	שם: הגב' רות יוסף תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים	ועדה מחוזית

7.2 חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
3.6.08		000706309	יאיר יכין	מגיש התכנית
		0342020069	רויטל יכין	בעלי ענין בקרקע
		5472035	טלי אלון	
		0497318	יערב לוי	
		1335213	גולדיטה לוי	
		982526	חיים לוי	
		997878	אסתר לוי	
3.6.08		033400698	ערן בלילתי	
		067888347	אינדיק אדריאנה גורן	
26.5.08	יצחק רוזנבלו אדריכל רח' הגלן 41 אפרת רשיון מס 23156	1393787	יצחק רוזנבלו	עורך התכנית