

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11712

שם תוכנית: תוספת 2 קומות והרחבת יח"ד קיימות, סלנט 3

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

קיים בנין בן 3 קומות הכולל 6 יח"ד ע"פ היתר בניה שמספרו 48070 . התכנית מציעה להרחיב את הדירות הקיימות בכל הקומות , ולהוסיף 2 קומות חדשות לצורך הרחבת יח"ד בקומה עליונה + תוספת 2 יח"ד חדשות . הבניין בבעלות פרטית .

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 11712

1. זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית תוספת 2 קומות והרחבת יח"ד קיימת, סלנט 3
- 1.2 שטח התכנית 0,341,65 דונם
- 1.3 מהדורות שלב
- הפקדה
 - מספר מהדורה 1
 - תאריך עדכון 26/03/08
- 1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
- תכנית מתאר מקומית
 - סוג וחלוקה איחוד
 - ללא איחוד וחלוקה.
 - האם הוראות של תכנית מפורטת מכילה
 - כן
 - האם הוראות לעניין כוללת תכנון תלת מימדי לא
 - לא
 - מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית
 - ועדה מחוזית
 - אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
 - תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה מערב 221,025
מזרח - Y
קואורדינטה דרום 632,525
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום רח' סלנט 3, שכונה: מאה שערים, בין רח' סלנט לרח' בהר"ן.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות התכנית שבהן חלה ישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים. מאה שערים סלנט 3
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	חלקות
30062	לא מוסדר	• חלק מהגוש	115		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
.ל.7	.ל.7

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
.ל.7	.ל.7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל.ר.

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
62	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: " תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16/07/59
4801	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4801 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4801 ממשיכות לחול.	י.פ. 4617	שנה עברית: טו' שבט תשנ"ח שנה לועזית: 12/02/98

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עריכת המסמך	תאריך המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	גלר דינה	12/11/06	גלר דינה	14	גלר דינה	14	גלר דינה	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	גלר דינה	12/11/06	גלר דינה	1	גלר דינה	1	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	וועדה מחוזית	גלר דינה	12/11/06	גלר דינה	1	גלר דינה	1	1:100	מחייב חלקית *	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	גלר דינה	12/11/06	גלר דינה	1	גלר דינה	1	1:200	מחייב	נספח שטחים הישוב

* מחייב לענין קווי בנין, מסי יחיד וגובה הקומות.

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 המגבילות יותר.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זרועות	שם ומשפחה / פרטי	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
YSRAEL@012.net.il	02-5021853	052-7611241	02-5375921	אהלי יוסף 20 י"ם		גלר דינה	024166209		ויכלדר ישראל		

1.8.1.1 יזם בפועל - לי"ר

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זרועות	שם ומשפחה / פרטי	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מסטי	שם ומשפחה	שם / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5375921	אהלי יוסף 20 י-ם	ג.ל	.ג.ל	024166205		ויכלדר ישראל	בעלים	בעלים	• בעלים
			02-6263178	סלנט 3 י-ם		דרכון	450104979		בייגל יואל	בעלים	בעלים	
			02-6263178	סלנט 3 י-ם			066510728		ויינברג שרה פערל	בעלים	בעלים	
			02-6288461	סלנט 3 י-ם			057186660		עזקי אהוד	בעלים	בעלים	
			02-6273990	סלנט 3 י-ם			060869625		רפפורט בנימין	בעלים	בעלים	
			02-5865771	סלנט 3 י-ם			066194895		פתחשוב אברהם	בעלים	בעלים	
			02-5375921	אהלי יוסף 20 י-ם		דרכון	7481928		שטרנר רשל	בעלים	בעלים	
			02-6282226	סלנט 3 י-ם		דרכון	700567447		הלרנקהן מנחם	בעלים	בעלים	

בעלים

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 רשיון	מספר זהות	מסטי	שם ומשפחה	שם / תואר	מקצוע / תואר	אדריכל
			02-5869321	רובין 43 י-ם ת.ד. 41139 י-ם	ג.ל	.00048246	302107289		נלר דינה	אדריכל	אדריכל	• אדריכל

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
ל.ר.	ל.ר.

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**

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ג'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות/ מפלסים קרקע, א ו-ב, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהק"ם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
-קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 2 יח"ד והרחבת יח"ד קיימת בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-796.15 מ"ר (מתוכסם 691.45 מ"ר שטחים עיקריים ו-104.7 מ"ר שטחי שירות).

2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-6 יחידות דיור ל-8 יחידות דיור.

2.2.6 הגדלת מספר קומות מ-3 קומות ל-5 קומות.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	במצב	סה"כ המוצע	סוג נתון כמותי
			0.341.65	שטח התכנית – דונם
	2		8	מגורים – מספר יח"ד
	336.08		714.41	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ג'
ל.ר.	ל.ר.		

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
מגורים ג'	
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<u>הוראות בינוי</u>	.א
<ul style="list-style-type: none"> • תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 0.00), בקומה א' (מפלס +3.50) ובקומה ב' (מפלס +7.00), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בה/בהם, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח. • תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, ולשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. 	
<u>קווי בנין</u>	.ב
<ul style="list-style-type: none"> קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום . קווי הבניין המרביים למרפסות יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום . 	
<u>תנאים למתן היתר בניה בשטח</u>	.ג
<p>תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>1/ הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>2/ העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס צר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לעל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>3/ כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>4/ הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>5/ 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>6/ כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>7/ ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>	
<u>חניה</u>	.ד
<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצג במסמכי התכנית.</p>	

ה. קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ו. סגירת מרפסות להריסה

- א. סגירת המרפסות המסומנים בקו בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1, מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.

ז. סטייה ניכרת:

- גובה הבניין המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב בסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה שטח"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תא מס' שטח	יעוד
	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	מתחת לקניסה	מתחת לקובעת							שרות	עיקרי			
כמוסון בתשריט			5		17.72		8	38%	234%	805.21	90.51	714.71	344	1	מגורים"

הערות לטבלה:
 *שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבניים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 *הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1990.
 מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 0.00 / כמצוין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות**6.1 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.

6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 שילוט

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


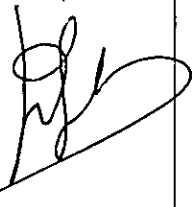
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.

8. חתימות אישורים

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	פרטי שם ומשפחה	
26/1/09			24166209	ויכלדר ישראל	מגיש התכנית
			ל.ר.	ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
27.1.09 27.1.09 10/2/09 10/2/09 10/2/09 26/1/09 9.10.2009	יואל דל שרה כספי גייל אמיר צדקי דא. רוסמן אדוהם סתם R. STRANGER מזל		450104979 ד' 066510728 057186660 060869625 066194895 7481928 ד' 700567447 ד'	בייגל יואל וינברג שרה פערל צדקי אהוד רפפורט בנימין פנחסוב אברהם שטרנגר רשל הלר(קאהן)מנחם	בעלי עניין בקרע
16.11.07 16.11.07			מ.ז 302107289 מ.ר 00048246	גלר דינה	עורך התכנית