

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11980

תוספות בניה למגורים, שלמה דוגה 25

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' _____ ביום _____
 מינהל תכנון יו"ר חטיבה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הינה תוכנית להוספת שטח עיקרי להגדלת יחידת דיור קיימת בקומת מרתף לשם הרחבת היחידה בקומה שמעליה, והוספת חצרות אנגליות.
ישנן קביעת הוראות בגין חריגות בנייה להריסה.
התוספת תתבצע תוך שמירה על אופי הבניין כך שתתאים לחזית הבניין הבנייה הינה על רכוש פרטי.
תוכנית המאושרת היא 2952ב. ישנן תכנית מאושרת באזור בחלקה 33 שמספרה 8020.
הבקשה הייתה בין היתר דומה לשלנו בחלקה 35 תוספת בנייה בקומת מרתף לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה.
התוספת המבוקשת טרם נבנתה ומטרתה להרחיב יחידת דיור קיימת.
המבקש הינו בעל היחידה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 11980

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספות בניה למגורים, שלמה דוגה 25

1.1 שם התוכנית

651 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

מילוי תנאים להפקדה

1

מספר מהדורה

14.4.08

תאריך עדכון

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

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 התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי **ירושלים**

219025 קואורדינאטה X
626375 קואורדינאטה Y

ירושלים, שכונה: גילה
רחוב שלמה דוגה מס' 25

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית **ירושלים**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ירושלים יישוב
גילה שכונה
שלמה דוגה רחוב
25 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28110	שומה	חלק מהגוש	35	-

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.7.1990	3785 י.פ.	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2952 א' בנושאים המפורטים בתכנית וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2952 א' ממשיכות לחול.	שינוי	2952 א'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אבירם בוטבול, אדריכל משרד: זום אד' בע"מ	14.4.08	1	ל"ר	1:00	מנחה כשתלק מהנתונים מחייבים: מס' יחיד מרבי, גובה הבניה המרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרבי, קווי בניין מרביים.	נספח בניני
	וועדה מחוזית	אבירם בוטבול, אדריכל משרד: זום אד' בע"מ	14.4.08	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אבירם בוטבול, אדריכל משרד: זום אד' בע"מ	14.4.08	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים התוכניים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
-	-	-	02-6451184	רח' שלמה דוגה 25 ים	-	-	4594015	עובדיה יעקב	ל"ר	מגיש התוכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אומי העניין בקרקע
-	-	-	-	רח' שלמה דוגה 25 ים	הטרנסט הישראלי של הכנסייה האנגליקנית	1167009 4594015 2461808	עמרן שאול עובדיה יעקב פרטי שרית	ל"ר	בעלים
-	-	-	02-58051720	רח' שלמה דוגה 25 ים	-	580051720 ע 053348900 051897684	מיכאל שמועון מיכאל נורית	-	-

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

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
jkamil@barak-online.net	02-5667103	-	02-5667103	רח' הרב הרצוג 55 מסי	ל"ר	00109290	028053619	זום אדריכלות בע"מ אבירם מוטנבל	אדריכל	אדריכל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ernstmed@netvision.net.il	02-5854878	-	02-5858538	רח' אריה אלטמן, 28 ים	ל"ר	827	-	אברהם ארנסטר	מהנדס ומודד מוסמך

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
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים
וועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים

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

תוספת בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב' 1.
2.2.2 קביעת שימוש עבור מגורים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למפורט לתכנון	למימוש			
-	-	0.651	-	0.651	שטח התוכנית – דונם
-	-	4 יח"ד	-	4 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד (כל הבניין)
-	-	603.67	66.06	537.61	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

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 ב' 1

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי

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

ב. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת 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 פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 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. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית .

4. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אוורור.

ג. חריגות בניה להריסה

חריגות הבנייה המסומנות בתשריט בקו צהוב מיועדות להריסה ותיהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

ד. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

ה. סטייה ניכרת :

1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש

לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת

מתכנית), התשס"ב-2002.

4. קוי הבנין החדשים, המוצעים על הקיר הדרום- מזרחי והצפון- מערבי מיועדים לבניית

"חצר אנגלית" . בקומת הקרקע של המבנה כל בניה אחרת בקוי בנין אלו תחשב כסטייה

ניכרת מהוראות תכנית זו.

ו. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או

המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ז. שטחי בנייה :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו

ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב

1992."

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר בניה אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת				מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה שרות	עיקרי שרות	עיקרי			
1.00	3.85	1.05	1	3	+ 9.14	123%	678.57	47.26	65.67	31.12	538	553	1	מגורים ב' 1

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה

- א. 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

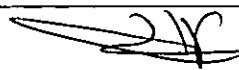

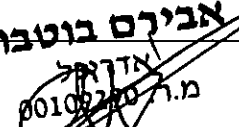
ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	תאריך	חתימה
עובדיה יעקב	4594015			
עומרן שאול עובדיה יעקב פרסי שרית הטרוסט הישראלי של הכנסייה האנגליקנית מיכאל שמעון מיכאל ערית	דרכון 1167009 4594015 2461808 ע 580051720 053348900 051897684			
זום אדריכלות בע"מ אבירם בוטבול	28053619	0109290	12-2-09	 אבירם בוטבול אדריכל מ.ר. 00109290

8.2 אישורים

אישורים להפקדה	
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
שם: <u>מר יהושוע פולק</u> תפקיד: <u>יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה</u>	ועדה מקומית
שם: <u>הגב' רות יוסף</u> תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</u>	ועדה מחוזית

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטוריים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	-	-

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר / לא טעונה אישור השר		אישור התכנית / דחיית התכנית