

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 9825

שם התכנית: רח' תקוע 5

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים</p> <p>אישור תכנית מס' 9825</p> <p>הועדה המבוקשת החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' 10109 ביום 18.6.09</p> <p>מינחל תכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתכנית

בניין קיים ברחוב תקו 5, שנבנה בהתאם להיתר. מבקשים :
1. להאיר שטחים בקומת המרתף משטחי שפות לשטח עיקרי לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.
2. להפריד את שטח עליות השלל מהצירות האחוריות אליהן, לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 9825

0. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	רח' תקוע 5
1.2	שטח התכנית	0.092 דונם
1.3	מהדורות	שלב • הגשה לדיון להפקדה
	מספר מהדורה	2
	תאריך עדכון	20.8.2008
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	• ועדה מחוזית
	אופי התכנית	• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

632/275 קואורדינטה מערב
מזרח - Y

220/050 קואורדינטה דרום
צפון - X

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה: זכרון יוסף

רחוב: תקוע מס' 5

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

שכונה זכרון יוסף

רחוב תקוע

מספר בית 5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30045	• מוסדר (רשום)	• חלק א' 81	84	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	לי"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
84	3839

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	כפיפות/ שנוי	62
שנה לועזית 7.09.1997	י.פ. 4566	תכנית זו משנה את תכנית המתאר, בנושאים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות/ שנוי	3839

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	*	*	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	*	*	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	*	*	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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 המגבילות יותר.

* הנספח הינו מנחה למעט לעניין קווי בנין, מס' יח"ד וגובה המבנה אשר לגביהם הוא מחייב.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
		0543055537	6432135	רח' דוד מרץ 22 ירושלים			58113630	יצחק לוי		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אומי העניין בקרקע
		0543055537	6432135	רח' דוד מרץ 22 ירושלים		—	58113630 50776210 50679570	לוי יצחק שבירו הרצל סלע בנימין		בעלים

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אומי העניין בקרקע
yhudag@zahav.net.il	5356186	0525831730	5351394	הפעמון 7 מעלה אדומים	רשות מקומית	30165	051152957	יהודה הניג	אדריכל	הנדסאי מתכנן
murch@bezeqint.net		0504505105	0779630239	העמאות 16/35 אשדוד	רשות מקומית	959	0	מרטוב אלכס	מודד	מודד

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

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

הוספת 4 יח"ד בבניין קיים ע"י המרת שטחי שרות לשטח עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות 4 יח"ד, כמפורט להלן:

○ קביעת בינוי לתוספת 2 יח"ד בקומת המרתף, מפלס -2.90, ע"י המרת שטחים, משטח שרות לשטח עיקרי, והנמכת מפלס הרצפה, בהתאם לנספח בינוי.

○ קביעת בינוי לתוספת 2 יח"ד בקומת עלית גג, מפלס +5.80, ע"י המרת שטחים, משטח שרות לשטח עיקרי, וע"י הפרדת קומת עלית הגג מהדירות המחוברות להן במפלס +2.90, ותוספת שטחים לעלית הגג, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 301 מ"ר (מתוכם 231 מ"ר שטחים עיקריים ו-70 מ"ר שטחי שירות).

2.2.5 אין הגדלה במספר הקומות ובגובה הבניין.

2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2

הוראות

א. תותרנה תוספות יח"ד כמפורט להלן:

• תותרנה תוספת : 2 יח"ד בקומת מרתף (מפלס -2.90), ו- 2 יח"ד בקומת עלית גג (מפלס +5.80) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום

ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור.

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

ו. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר

פנימיות וחיזוניות ואופן הסתרתן.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יח"ד לדונם נטו	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי	שרות	עיקרי	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי													
מגורים	1	92	49.72	171	20.3	60	301	327	86	1	11.50 מ' וכמפורט בנספח 1.1	1	3	כמסומן בתשריט					

הערות לטבלה:

ישטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאוף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עלה על 1.50 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 798.69 כמצויין בנספח מס' 1.

** גובה המבנה הנו מעל למעקה / לקצה גג הרעפים.

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 חניה:

- א. החניה תהיה בתחום הדרכים המשולבות בהתאם לאופי השכונה.
- ב. לא נדרשים מקומות חניה נוספים.

6.3 חומרי בנייה

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

6.4 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 חשבוננו.

6.5 הקלות:

נקבע בזאת ובהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63(7) לחוק התכנון והבנייה, כי הבינוי שע"פ התכנית ממצא את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות/ תוספת גובה בנייה/ הקטנת מרווחים/ הגדלת מסי יח"ד, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

6.6 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע*

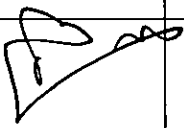
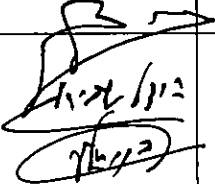
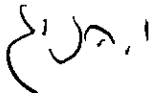
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7-6-09			58113630	לוי יצחק	מגיש התכנית
7-6-09			58113630 50776210 50679570	לוי יצחק שבירו הרצל סלע בנימין	בעלי עניין בקרע
7.6.09		י. הניג אדריכל	051152957	יהודה הניג	עורך התכנית