

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 לשכת הרישום מחוז י-ם
 - 7.06.2009

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12713

הרחבת יחידות דיור קיימות ברח' אושיסקין 11 ירושלים

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 12713 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית ביום 6.4.08 מינהל תכנון</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בהרחבת דירה קיימת. ללא תוספת יחידות דיור.
התכנית מציעה הכשרת קומת המרתף למגורים, אפשרות לסגירת מרפסות מקורות בקומת קרקע ו-א' והרחבת דירה עליונה בקומות ב' ו-ג' וקומת מרפסת גג כאשר כל התוספות במסגרת קונטור הבניין הקיים ואף קטנות ממנו.
בהתאם לתקנון הבית המשותף מוצמדות לדירה כל זכויות הבניה הנותרות ושיתרו בהתאם לכל תכנית שחלה או שתחול על הנכס בעתיד, רצ"ב העתק תקנון הבית המשותף.
התב"ע המוגשת תואמת את עקרונות התב"ע בהתהוות – היא תכנית המתאר לרחביה (מס' 9988), בנוסף יובהר כי מבוקש בתב"ע זו לנצל פחות זכויות בניה מאלה שבתב"ע בהתהוות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יחידות דיור קיימות ברח' אוסישקין 11 ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

12713

מספר התוכנית

608.49 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

2009 מאי תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית

- ללא איחוד וחלוקה.

- כן

- לא

- ועדה מחוזית

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 631380
קואורדינטה Y 220240

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת רחביה, רח' אוסישקין פינת רח' אברבנאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחביה
רחוב אוסישקין
מספר בית 11

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30039	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	175	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר לירושלים	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המתאר לירושלים ממשיכות לחול	687	16/7/59 " בתמוז התשי"ט

מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' אמנון כספי	מאי 2009		13			• מחייב	חוראות התוכנית
		אדרי' אמנון כספי	מאי 2009	1			1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
		אדרי' אמנון כספי	מאי 2009	1			1:100	• מנחה*	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

*נספח הבינוי הינו מנחה למעט לנושא שטחי הבנייה, קווי הבניין, גובה ומספר יח"ז אשר לגביהם הוא מחייב.

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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/ חלקה(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר
			8007409-054		רח' אושיסקין 11 ירושלים						דרכון שוויצרי 10283272	הרצוג ביאטריס

זים במועל 1.8.2											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה / תואר	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר	בעלים
				אוישיסקין 11 ירושלים			מספר זהות	דרכון שוויצרי 10283272		הרצוג ביאטריס	• בעלים
				אוישיסקין 11 ירושלים			שנר אבנר אברום	04605689			• בעלים
				אוישיסקין 11 ירושלים			גולדשטיין דונה	דרכון 215780499			• בעלים

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה / תואר	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר	עורך ראשי
				רחל אמנו 39 ירושלים			מספר זהות	110301	059642637	אמנון לספי	• עורך ראשי
				רח' העצמאות 16/35 אשדוד			מספר זהות	959	307040618	מורטוב אלכס	• מודד
				ת.ד. 2716 ירושלים			מספר זהות	19218/ה	059848051	אבי רוזנבלום	• קונץ

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
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נחשבת 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 בנייה לשם הרחבת הדירה העליונה, סגירת מרפסות מקורות בקומות קרקע ו-א' והכשרת קומת המרתף למגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת קווי בנין.

2.2.3 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.2.4 קביעת הוראות בגין בניית פרגולה בשטח של 10 מ"ר במרפסת.

2.2.5 קביעת הוראות בגין סגירת מרפסות בקומת קרקע ובקומה א'.

2.2.6 קביעת הוראות בגין הכשרת המרתף למגורים.

2.2.4 קביעת היקף שטחי הבנייה ל-807 מ"ר מתוכם 752 מ"ר שטחים עיקריים.

2.2.5 קביעת הוראות בגין פרגולה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		סה"כ שטח התוכנית - 608.46 דונם			
	מתארי	מפורט	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
מצב מאושר לפי תכנית המתאר לירושלים - 98% בניה כולל השלמת דירת גג	---	752	+159	593	מ"ר	מגורים
קיימות בפועל 4 יח"ד כן גם בנסח ובצו רישום הבית המשותף ומספרן אינו מהווה אמירה סטטוטורית	--	4	-	4	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	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

4.1	שם ייעוד:	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	התוספת תהיה תואמת את הבניה במבנה הקיים. ותיבנה מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
ב.	תנאים למתן היתר בניה:	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. פרטי הבנין יהיו בהתאמה לפרטים של הבניין הקיים, חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת, חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין כאשר תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה לא סבירות, כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה החלטות על פעולות פרוק תוספות בניה ושיחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.
		הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
		תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
		אשפה: יידרש אישור אגף תברואה לגבי הגדלת נפח מתקן האשפה.
		אבני פינה תהיינה בממדים מינימאליים 30x15 ס"מ.
		חשפי הפתחים ייבנו באבני זזית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא ייפחת מ- 15 ס"מ.
		עבי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפחת מ- 8 ס"מ.
		גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן.
		גמר תחתיתם של חלקים זיזים של הבניין כגון מרפסות גגונים וכיו"ב, יהיה בגמר כגון בבטון חשוף, בטיח חוץ, או במתכת.
		ניתן יהיה לעצב את הקומה העליונה של הבניין בין אם היא נסוגה ובין אם לאו באופן השונה במעט משאר הבניין: שימוש באבן בעיבוד עדין יותר משאר הבניין ובפתחים רחבים יותר.
		מעקות המתכת והסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים.
		קירות נמשכים על גבי קירות קיימים ייבנו מאותו סוג אבן ובסיתות זהה.
		תוספת בניה לבנין שגמר מעטפתו בטיח תהיה אף היא בטיח אלא אם כן יורה מהנדס העיר על חיפוי הבניין הקיים ותוספת הבניה לו באבן. בבניינים המיועדים לשימור המחופים בטיח חייבת תוספת הבניה להיות אף היא בטיח.
		הבקשה להיתר בניה תכלול פרטי בניה טיפוסיים של חלקי בניין אלה: <ul style="list-style-type: none"> • פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודו. • חלונות על פי הטיפוסים השונים בבניין- חתך וחזיתות.

		<ul style="list-style-type: none"> • גגונים. • מרפסות ומעקות למרפסות. • כרכוב גג. • סורגים.
		עומק מכסימלי של מרפסת זיזית לא יעלה על 1.60 מ'.
		בניית מרפסות אלו תותר למרווח קדמי ולמרווח אחורי בלבד.
		לא תותר מרפסת המתקבלת מדרוג הבניין בצרוף עם מרפסת זיזית או מבנה זיזי אחר.
		תותר בניית פרגולות אך ורק במרפסות המתקבלות מדרוג הקומות. שטח פרגולה לא יעלה על 10.0 מ"ר. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל בניין.
		גובה מעקה בנוי של גג חזיתי לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון.
		גובה קומה ברוטו (מרצפה לרצפה) לא יעלה על 3.50 מ'.
		עם הבקשה להיתר בניה, תוגש תכנית שימור עצים, עצים בוגרים, נטיעה ושתילה בתחום החלקה לאשור ש.פ.ע.
		מי נגר: בתחום התכנית ישאר שטח שלא יפחת מ-25% משטח המגרש אשר ישאר פנוי להחדרת מי נגר, השטחים החדירים למי נגר אפשר שיהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדירה כמו, חצץ, חלוקים וכדומה.
		מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
	קולטי שמש על הגג:	לא תותר הצבת דוודי שמש על הגג אלא קולטים בלבד. סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור מאבן כחלק מעיצוב הגג.
	מזגנים:	לא תותר התקנת מזגנים על גבי קירות הבניין. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין עם צנרת פנימית או צנרת מוסתרת.
		במסגרת תוספת הבניה לא יותר שימוש בסולר, אלא רק באנרגיה נקייה דהיינו, חשמל או גז.
		תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג לשם תחזוקת המערכות הטכניות.
ג.	ביקורת לתכניות והיתרי בניה	בקשה להיתר בניה שתוגש בתחום תכנית זו תיבחן, בנוסף לבדיקה שתעשה ע"י רשויות התכנון, על ידי אדריכלי תכנית המתאר לרחביה- 9988.
ד.	בקשה להיתר בניה תכלול:	צילום חזיתות הבנין, מדידת כל החזיתות בקני"מ 1:100 כולל גבהים מדויקים. פירוט כל עבודות השיפוץ שתעשה בחזיתות הבנין הקיים, חוות דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספות על גבי הקונסטרוקציה הקיימת ע"י מהנדס מוסמך. הצגת הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש על הגג, מזגנים, מתקן הסקה ומעלית. תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא קבלת אישורים ממחלקת הסדרי תנועה בעיריית ירושלים ואישור הג"א. עם בקשה להיתר הכוללת הריסת מבנה קיים, יש להגיש צילומים של המבנה המיועד להריסה.
ה.	היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ו.	סטייה ניכרת	כל תוספת של יח"ד, קווי בניין, שטחי בניה וגובה בגין תוספות הבניה המוצעות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
ז.	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	מספר יחיד' מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר **			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תח' שטח	יעוד
				שטחי בניה מ"ר **	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
השטח (מטר)	צמימות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר	השטח (מטר)	שטחי בניה מ"ר **	שטחי בניה מ"ר **	שטחי בניה מ"ר **			
גובה מבנה (מטר)	גובה (מטר)	מספר קומות	מספר יחיד' מספר	שטחי בניה מ"ר **	שטחי בניה מ"ר **	שטחי בניה מ"ר **			
קדמי ימני	קדמי ימני	קדמי ימני	קדמי ימני	שטחי בניה מ"ר **	שטחי בניה מ"ר **	שטחי בניה מ"ר **			
צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי	שטחי בניה מ"ר **	שטחי בניה מ"ר **	שטחי בניה מ"ר **			
קווי בניה (מטר)	קווי בניה (מטר)	קווי בניה (מטר)	קווי בניה (מטר)	שטחי בניה מ"ר **	שטחי בניה מ"ר **	שטחי בניה מ"ר **			
1	4	4	4	17	75	38	608.49	1	מגורים ב

* גובה שיא הגג כולל מתקנים טכניים.

** שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

לייר

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
לייר	---	---

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	מספר רשיון	מספר זהות/דרכון	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
מאי 2009	<i>Red</i>		דרכון שוויצרי 0283272F	הרצוג ביטריס	מגיש התכנית
מאי 2009	<i>Red</i>		דרכון שוויצרי 0283272F	הרצוג ביטריס	בעלי עניין בקרקע
			04605689	שנור אבנר אברהם	
			דרכון 215780499	גולדשטיין דונה	
מאי 2009	<i>אמנון כספי - אדריכל</i> 110301	110301	059642637	אדריכל אמנון כספי	עורך התכנית