

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12471

שם תוכנית: הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים ברח' ברנר 10 בשכונת טלביה, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>משרד חפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מסי _____ וולעדו וזמהוזה חוליקה לאשר את התכנית ביום _____</p> <p>מינהל תכנון יו"ר חוזקה</p> </div>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

דברי הסבר לתוכנית

- שטח חלקה מס' 39, הרשום במפת הגוש ובנסח הטאבו הוא 0.828 דונם.
- השטח המחושב והמדוד של החלקה ע"פ המודד אריה מירמן הוא 0.828 דונם.
- אחוזי הבניה בהיתר המקורי של הבנין הם : 100%.
- מהות התכנית : הפיכת שטחי מחסנים, חניות ומרפסות שירות פנימיות (שע"פ מתאר 62) לשטחים עיקריים למגורים בבנין קיים, והתאמות פיתוח.
- ע"פ תכנית המתאר לירושלים 62, הותרו מרפסות שירות מקורות בעומק 1.50 מ' מבלי לחשבן באחוזי הבניה.
- עתה מבקשים רוכשי הדירות בבנין לצרפן לשטח הדירות וזאת על מנת לנצלם ניצול טוב יותר, ע"י הסרת מחיצות התיחום.
- כמו כן מבקשים להגדיל יחיד קימות ע"י צרוף שטחי מחסנים וחניה.
- השינויים הם ללא ביטוי חיצוני בבנין המשופץ עתה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים תכנית מס' 12471

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים ברח' ברנר 10 בשכונת טלביה, ירושלים.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
12471	מספר התוכנית	
0.828 דונם.		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
5	מספר מהדורה	
17.09.09	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 631,100

קואורדינטה Y 220,800

1.5.2 תיאור מקום תוכנית
 ירושלים, שכונה : טלביה (קוממיות)
 רחוב: ברנר 10 פינת רח' סוקולוב.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 יישוב ירושלים
 שכונה שכונת טלביה
 רחוב ברנר
 מספר בית 10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30027	מוסדר	חלק מהגוש	39	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	לא רלוונטי
--------------	------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.10.1989 טז' תשרי התש"ן	3707	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3137 ממשיכות לחול (לרבות השינויים-לה)	שינוי	תכנית 3137
16.7.1959 " תמוז תשי"ט	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 62 ממשיכות לחול (לרבות השינויים-לה)	שינוי	תכנית מתאר 62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדלרפל	17/09/2009	לא רלבנטי	17	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדלרפל	11/11/2008	1	לא רלבנטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדלרפל	11/11/2008	1	לא רלבנטי	1:100	מחייב חלקית *	תכנית בינוי (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהיבטים לבין עוצמת התכנית ההוראות על התשריטים.

- * - מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מחייב חלקית למעט בנושאים שהנם מחייבים :
- גובה בניה מירבי.
 - שטחי בניה מירביים.
 - קווי בנין מרביים (קווי הבנין המינרליים יהיו כמצוין בתשריט בפע אדום).
 - מספר קומות.
 - מספר יחידות דירת מירבי.

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

מגיש התוכנית **1.8.1**

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02- 5713551		02- 5733552	בית אמורת רח' ק. המודע 11 ירושלים				ת.פ. 513263871	חברת סלביה נכסים בע"מ	

יום במועל **1.8.2**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									לא רלבנטי	

בעלי עניין בקרקע **1.8.3**

דוא"ל	פקס	סלול רי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02- 5713551		02-5733552	בית אמורת רח' ק. המודע 11 ירושלים			ת.פ. 513263871	חברת סלביה נכסים בע"מ		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ופעלי מקצוע מטעמו

שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	כתובת	טלפון	סלולר	פקס	דוא"ל
שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	כתובת	טלפון	סלולר	פקס	דוא"ל
	051587590	אהרוניסון אמעיה	29632	בית הטיילת, רח' ביתר 2 ירושלים.	02-6734494		02-6734493	Aaronson arc@bezeqi il.net
		אבי שחם	765	בית הדפוס 12 ירושלים	02-6575661		02-6524777	jrnu@isbousky.com

• עורך ראשי

• מודד

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.

הגדרת מונח	מונח
	לא רלוונטי

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

הסבת שטחי שירות ושטחים לא מחושבים לפי מתאר 62, במרתף ובקומות קיימות לשטחים עיקריים למגורים ע"י צרוף מרפסות שירות פנימיות, מחסנים וחניות לדירות מאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

ממגורים 2 מיוחד למגורים ב'3.

2.2.2

א. הנחיות בניוי.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה העיקריים וקביעתם ל:

עיקרי 152 מ"ר מתחת לקרקע.

שירות 136 מ"ר מתחת לקרקע.

עיקרי 903 מ"ר מעל הקרקע.

שירות 107.31 מ"ר מעל הקרקע.

הערה: במניין השטחים הנ"ל, נכללים שטחים אשר אושרו בהיתר ואשר אינם נספרים ע"פ מתאר 62.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.803

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1055		(+) 227	828	מ"ר	מגורים
	5		(-)	5 בהיתר	מסי יח"ד	חלקה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	001	מגורים ב' 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב' 3**4.1.1 שימושים**

מגורים .

4.1.2 הוראות**א. עיצוב אדריכלי:**

- מודגש בזאת כי ניספח מס' 1 הינו מנחה למעט בנושאים שהנם מחייבים :

-

- גובה בניה מירבי.

- שטחי בניה מירביים.

- קוי בנין מירביים (קוי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בצבע אדום).

- מספר קומות.

- מספר יחידות דיור מירבי.

•

ב. גדר לשימור: הגדר לשימור המסומנת בצבע אדום בתשריט אינה מיועדת להעתקה ומיקומה בתשריט ובנספח הבינוי הינו מחייב.

ג. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת תכנון מפורט לתוספת הבניה ולשינויים בפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :

מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר מעל קירוי החניון והמסעה מעל קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת לתוספת הבניה ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות לתוספת הבניה ואופן הסרתן, מיקום ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות חצרות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה .
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

2. 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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

3. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

ד. חניה

מקומות החניה הנדרשים במקום החניות ששיטחם יוסב למגורים, יבוצעו בתחום המגרש בלבד כמפורט בנספח הבינוי.

ה. שלבי ביצוע:

הביצוע יעשה בכל יח' דיור בהתאם להיתרים שיוצאו.

ו. פסולת בנין:

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') ולתקנות התו"ב ובקשה להיתר, בניה ואגרות התש"ל 1970.

ז. סטיה ניכרת:

- גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ח. חילחול:

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים) בהתאם להנחיות תמא 34 ב 4.

5. טבלת זכויות והולאות בניה.

יעד	מס' תא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי לניסיה הקובעת		שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		אחוזי בנייה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	אפירות ליו"ד לדונם נטו	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי		
			מעל לניסיה הקובעת	שירות	מתחת לניסיה הקובעת	שירות						קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי				
מגורים/3	001	828.00	903	107.31	152	136	157		5	6.04	18.86=803.96	5	1	4.65	2.35	4.70	6.5	

הערות לטבלה:

- * שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשע"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- * בקומות המאושרות הוכנסו שטחים עיקריים ושטחי שירות נוספים
- * מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא : $0.00 = 785.10 +$ כמצויין בנספח הבנוי.
- * כולל מתקנים טכניים.

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 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.3 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימושה של תכנית זו הינו 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
08/12/07	<p>טלביה נכסים בע"מ 513263871 ח.פ.</p>	חברת טלביה נכסים בע"מ	513263871 ח.פ.	חברת טלביה נכסים בע"מ	מגיש התוכנית
				לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
08/12/08	<p>טלביה נכסים בע"מ 513263871 ח.פ.</p>	חברת טלביה נכסים בע"מ	513263871 ח.פ.	חברת טלביה נכסים בע"מ	בעלי עניין בקרקע
08/12/07	<p>אדרכל אהרונסון אמציה</p>		051587590	אדרכל אהרונסון אמציה	עורך התכנית