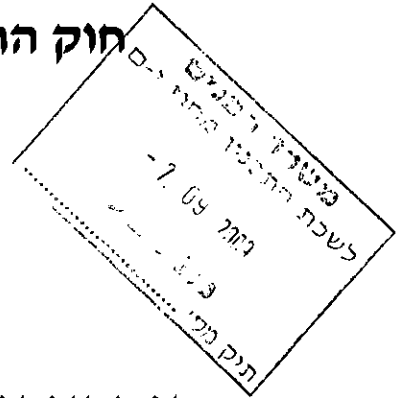


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12203

בית דירות קיים ליד ישיבת 'סלוניס'



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' _____ הוצעה והמחוזית החליטו/לאשר את התכנית משיבה מס' _____ ליום _____ מינהל תכנון יו"ר הוועדה _____</p>	

דברי הסבר לתכנית

קיים בנין מגורים בן 24 יח"ד שנבנה בסוף שנות החמישים בסטנדרט שהיה אז: דירות קטנות בנות מקסימום 3 חדרים ומטבח מינימלי. יש לציין כי לא נותר תיק והיתר בניה מקורי, אך יש להניח, בהתבסס על נאמנת עורך הרישום לבית משותף, כי הבית תואם את ההיתר. יש להוסיף כי תכנית המתאר (תכנית 62) לא הגבילה את מס' יח"ד ואפשרה נ יצול זכויות הבניה של המגרש לפני הרחבת הדרך, דהיינו מ-1684 לא מ-1250, ושהבנין נבנה לפני חקיקת חוק הסטיה הניכרת, כך שהיתה לוועדה המקומית אפשרות לאשר הרבה מעבר למסגרת התכנית.

כיום מאוכלסות הדירות במשפחות ברוכות ילדים והצפיפות בהן רבה, ומכאן הצורך הדחוף בהרחבות.

מספר רב של בעלי הדירות הרחיבו ללא היתר [על הגג, צפונה לכיוון רח' בעלי המלאכה, צירוף והוספת מרפסות], ונגד בעלי ההרחבות לגג הוגשו תביעות אשר זכו לדחיה על-מנת להסדיר את ההיתר.

מטרת התכנית היא להביא פתרון למבנה בכללותו עם הרחבות מסודרות שלא תפגענה באופיו של הבית והסביבה.

מגישי התכנית הינם בעלי דירות בבנין והם מייצגים את רוב הדיירים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים תכנית מס' 12203

1. זיהוי וסיווג התכנית				
1.1	שם התכנית	בית דירות קיים ליד ישיבת 'סלונים'		
1.2	שטח התכנית	11684 מ"ר		
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	
1	מספר מהדורה			
---	תאריך עדכון			
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	
		קואורדינטה מערב מזרח – Y	632-525	
		קואורדינטה דרום צפון – X	221-125	
1.5.2	תאור מקום	בין ישיבת 'סלונים' למבנה מגורים ישן		
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	עיריית ירושלים	
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים	
		שכונה	מאה שערים	
		רחוב	שמואל סלנט	
		מספר בית	15	
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית			
	מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
	30062	לא מוסדר	חלק מהגוש	32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 תכנית מתאר מקומית לירושלים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר מקומית 62 ממשיכות לחול.	687	תשי"ט 1959
1270	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 1270 ממשיכות לחול.	1205	תשכ"ה-1965
999	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 999 ממשיכות לחול.	957	תשכ"ב-1962

מסמכי התכנית

1.7

תאריך האישור	תאריך המסמך	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך תוכנית	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר מ'מ	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	מיגל אסתרקינד / גוטל אדרכליכ	הועדה המחוזית	5/07	1	---	---	1:100	מנחה	1:100	מנחה	נספח בינוי
	"	"	12/08	1	---	---	1:100	מנחה	1:100	מנחה	נספח פיתוח
	"	"	"	---	---	11	---	מחייב	---	מחייב	הוראות התכנית
	"	"	"	1	---	---	1:250	מחייב	1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8

מקצוע	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
תואר	יעקב יאקאב	2403202	---	---	רח' סלנט 15 ים	02-6461319			
	יחזקאל וגשל	11132185			"	02-6283203			
	שמעון צבי שטנברגר	32415085			"	02-6261319			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מקצוע / תואר									
לי"ר									

1.8.3 בעלי ענין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מפעל תומר דבורה	301742385		רח' שמואל סלנט 15 ים				
מאיר סקס	5393096		"				
חיה סקס	60381		"				
משה שפונד	57929		"				
חסיה שפונד	550307		"				
חיים ורנר	558274		"				
טובה ורנר	409574		"				
ישעיהו קב	76415		"				
יוסף ברגמן	76416		"				
נחום ברגמן	76417		"				

													נחום קב
													צבי וינברג
													יהודית וינברג
													משה העלער
													חיה העלער
													מרים ברנד (הרפז)
													יהושע קרויז
													ינטה קרויז
													זהבה קיבוביץ
													חיים הולצמן
													יצחק מ' וינברג
													שרה וינר
													יחזקאל וגשל
													רבקה וגשל
													רבקה מנדל
													אפרים מינצברג
													ישראל לוריא
													נחמה לוריא
													אהרן ח' סימון
													מגדה סימון
													שמעון ד' שטיינברג
													חנה שטיינברג
													יהודה סלונים
													נתנאל צנעני
													שרה צנעני
													יעקב יאקאב
													אסתר יאקאב
													צבי שפירא
													72816

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 רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	מקום ראשי	מודד מוסמך	עורך ראשי
guttel@zahav.net.il	02-6422370	0546-2104155	02-6430045	בית וגן 111 י-ם	גוטל ושות' אדריכלות ובינוי	77817	303875017	מיגל אסתרקינד	אדריכל	מודד מוסמך	מודד מוסמך	עורך ראשי
	02-5816642		02-5816642	ת"ד 1395		322	373619	יעקב סומך				

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"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 ותוספת קומה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחי בניה מותרים לשם הגדלת יח"ד קיימות
- הגדלת מספר קומות מ-3 ל-6
- שינוי קווי בנין

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית: 1684 מ"ר

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר (שטח עיקרי)	שינויי (-/+ למצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית מפורט מתאר	הערות
מגורים	מ"ר	1516	+846	2362	*משטח מגרש ברוטו עפ"י תכנית 62 סעיף 11
מגורים	מספר יח"ד	24	0	24	קיים בפועל אך אינו מהווה הוראה סטטוטורית

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
---	1	מגורים ג'
---	2	דרך

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: מגורים ג

4.1.1 שימושים: מגורים

4.1.2 הוראות:

- א. עיצוב אדריכל – דודי שמש: (1) בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. (2) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- ב. היטל השבחה: (1) הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק; (2) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ג. סטיה ניכרת: כל תוספת יח"ד ו/או קומות ו/או גובה ושינוי קווי בנין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ד. שלבי ביצוע: הבניה תתבצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. הפרת תנאי זה מהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ג-2002.
- ה. מבנים להריסה: המבנים המסומנים בנספח הבינוי ובתשריט התכנית בצבע צהוב חיום מבנים להריסה. כל מבנה כזה יהרס על-ידי בעלי אותו מבנה. היתר בניה לדירה בעלת המבנה להריסה ומעל המבנה להריסה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לענין החזיתות. חזית הבנין תיעשה באבן אחידה ובסיתות אחיד עפ"י האבן הקיימת, חמרי הגימור ופרטי המרפסות, הטמעת חיוט קיים, צנרת ומתקנים טכניים.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח פיתוח לכל המתחם כולל השטח ביעוד, עיצוב נופי לשידרוג החצר הקיימת, הכולל נטיעות, שתילות, סימון שבילים ועצים קיימים ושימור, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ח. הריסה: תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת סגירת המרפסות חזיויות המסומנות בצהוב להריסה ע"ג נספח הבינוי בחזיתות המזרחית והמערבים ע"י בעלי אותן מרפסות הכלולות בבקשה להיתר בניה. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה להוספת קומחה יהיה הריסת גרם מדרגות מתכת קיים במפלס הגג.
- ט. תמ"א 38 (א) היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 / נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים – עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 / ואמצעים נוספים, מיום 23 ביוני 2008. (ב) היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

4.2 שם ייעוד: דרך

4.2.1 שימושים: דרך ציבורית

4.2.2 הוראות: דרך ציבורית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (למעט מסילת ברזל).

5. טבלת זכויות והולאות בנייה

קו"ח בנין (מסר):	הכל לפי הקנים	קו"ח בנין (מסר):	הכל לפי הקנים	מספר קופות		מספר קופות	מספר קופות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (מ"ר/דונם נט)	מספר יחיד	תכסית (%)	מספר תא (משטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)		שטח בנייה (מ"ר)	גודל מנרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
				מתחת לקובעת	עיקרי														
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	6	18.00*	19.2	24	58.21%	209.92%	2625	119	144	2362	1250	1	2	מגורים
כמסומן בתשריט																434			דרד

* מעל 0.00 ± (כניסה קובעת לבנין). מהתכניסה מרח' בעלי מלאכה (מערבית צפונית): 19.31+

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

6. הוראות נוספות
6.1 הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הוועדה המקומית וירשמו על-שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

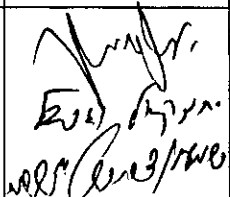
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע: ל"ר

7.2 מימוש התכנית: זמן משוער לביצוע התכנית – 60 חודש מיום אישורה.

8. חתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
			2403202 111302185 32415085	יעקב יאקאב יחזקאל וגשל שמעון צ' שטיינברג	מגיש התכנית

