

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

781010

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12818

הרחבת יחידת דיור ברח' בית חוגלה מס' 5- בשכ' תלפיות - ירושלים

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
תחול 12.13
כתב קב"כ
תיק מס'

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12818</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>12818</u> ביום <u>20.6.09</u> מינהל תכנון <u>הרצוג</u> יו"ר הועדה <u>הרצוג</u></p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בהרחבת יחידת דיור קיימת, בשכ' תלפיות, רח' בית חוגלה מס' 5, ירושלים. בסוף שנת 1990 נבנה הבניין ובו 6 יחידות דיור, עפ"י תיק בניין מס' 462 / 90 בן 4 קומות וחלל גג רעפים, עפ"י תב"ע 1721.

במשך השנים, ביקשו שינויים:

1- בתיק בניין מס' 90/ 462.1, בניית חדר מכונות למעלית מתחת לחדר מדרגות בקומת הקרקע, צירוף מרפסת פנימית לדירה בקומת הקרקע, בניית מרפסת סוכה לדירה בקומה ב', וכן הוספת פתחים בחלק מהדירות.

2- בתיק מס' 90/ 462.2, בניית מחיצות בין שלוש חניות וליצור מוסכים סגורים.

3- ובתיק מס' 90/ 462.4, הפיכת חניה למחסן.

כל הבקשות אושרו וקיבלו היתרי בנייה.

עכשיו מבקשים הרחבת דיור לדירה בקומה עליונה על ידי שימוש בחלל גג הרעפים, ללא שינוי בגובה המירבי של הבניין הקיים.

שטח הדירה הקיים הוא כ- 125.25 מ"ר מירביים, בתוכם 107,55 מ"ר שטח עיקרי ו- 17.70 שטחי שירות (מרפסות מקורות מאושרות). התוספת המוצעת היא כ- 58.00 מ"ר.

אין תוספת קומות, אין תוספת יחידות דיור, התכנית המוצעת היא בתוך הקונטור של הבניין הקיים בלי שינוי משמעותי בחזיתות הקיימות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יחידת דיור ברח' בית חוגלה מס' 5 –
שכ' תלפיות, ירושלים.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התכנית**

12818

מספר התוכנית

724 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

26 באוקטובר 2009

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

- האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

ירושלים.

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

628.760

קואורדינטה Y

221.275

קואורדינטה X

ירושלים, שכ' תלפיות, רח' בית חוגלה מס' 5

1.5.2 תאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

ירושלים.

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכניתתלפיות
בית חוגלהשכונה
רחוב

5

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30115	מוסדר	חלק מהגוש	79	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30115	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16-07-1959 י' תמוז ה'תשי"ט
1721	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1721 ממשיכות לחול.	2272	25-11-1976 ג' כסליו ה'תשל"ז
1721 א'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות הפקעה בתכנית מס' 1721 א'. הוראות הפקעה תחולנה על תכנית זו.	3291	12-01-1986 ב' שבט ה'תשמ"ו
5022	כפיפות	כפיפות זה אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22-03-1996 ב' ניסן ה'תשנ"ו
5166	כפיפות	כפיפות זה אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	5264	15-01-2004 כ"א טבת ה'תשס"ד

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	אדר' דורית גורן	26-10-2009	לא רלוונטי	11	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	אדר' דורית גורן	26-10-2009	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	הוועדה המחוזית	אדר' דורית גורן	26-10-2009	1	לא רלוונטי	1:100	* מחייב חלקית.	נספח נספח ביקני

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

* למעט מספר יחידות דיון מרבי, קווי ביניים מרבי, ושטחי הבניה לתוספת שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
	ארכון גרויס רות גרויס	189426 5039097		רשות מקומית	תאגיד	רח' בית חוגלה 5 ירושלים	02-6719798	054-7623173		

1.8.2 ידם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי			רשות מקומית	תאגיד					

תכנית מס' 12818

מבא"ת 2006

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-7623173	02-6719798	רח' בית חוגלה 5 ירושלים				189426 5039097	ארנון גרויס רות גרויס	
				רח' בית חוגלה 5 ירושלים				013378583 059854398	ליאורה הלן דרום גל דרום	
				רח' בית חוגלה 5 ירושלים				4497 968250	חנה גרוצקי ישראל גרוצקי	בעלים
				רח' בית חוגלה 5 ירושלים				06159161 0064126	אריה לבנה מרים לבנה	
				רח' בית חוגלה 5 ירושלים				73277238 53407326	יהודה זוהר נחמה זוהר	
				רח' בית חוגלה 5 ירושלים				5263296 5361109	שמואל צדקי בטי צדקי	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
doritag@netvision.net.il	02-242913	052-2602770	02-6247347	ת.ד. 2193 ירושלים 91021		25192	017725276	דורית גורן	אדריכלית
levymeir@netvision.net.il		052-3213117	02-5816818	פארק סנטר הר החובבים ירושלים		586	5263255-1	מאיר לוי	מודד / מומחה

26-10-2009

תכנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

עמוד 6 מתוך 11

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 יחידת דיור ע"י שימוש בחלל גג הרעפים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לשינויים (תוספת מהלך מדרגות) במפלס $9.10 + (799.61)$, סגירת מרפסות מקורות

במפלס $9.10 + (799.61)$, ותוספת בנייה בקומת גג במפלס $12.00 + (802.51)$ לשם הרחבת

יחידת דיור קיימת, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לתוספת הבנייה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל- 782.70 מ"ר, (מתוכם 641 מ"ר שטחים עיקריים,

ו- 141.70 מ"ר שטחי שירות).

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם		0.724			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב המאושר	שינוי (+/-) מצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים ב'	מ"ר	583.75	57.50	641.25	
	מס' יחידות	6	-	6	
					עפ"י היתרי בנייה מס' 90/462.2 ו- 90/462.4

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ב'
		100	דרך מאושרת

4. ייעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ב'****4.1.1 שימושים**

א. מגורים

4.1.2 הוראות בנייה

- א. יותרו שינויים (תוספת מהלך מדרגות) במפלס 9.10 + (799.61) ותוספת בנייה בקומת גג במפלס 12.00 + (802.51) לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ב. יותרו שימוש בחלל גג הרעפים במפלס 12.00 + (802.51) לשם הרחבת יחידת דיור קיימת מתחתיו בהתאם לנספח בינוי, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ג. יותר סגירת מרפסות מקורות במפלס 9.10 + (799.61), בהתאם לנספח בינוי.

4.1.3 פסולת בנין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

4.1.4 תנאים למתן היתר בניה:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- ד. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- ה. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה לא יעלה על 6 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז.	תנאי למתן היתר בניה הוא: ❖ אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור התוספת לרשת המים במידה הצורך. ❖ כל העבודות יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.
ח.	ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם
4.1.5	עיצוב אדריכלית הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה
4.1.6	רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
4.1.7	חניה: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח
4.1.8	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.
4.1.9	הפקעות לצרכי ציבור השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
4.1.10	חלוקה ורישום א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
4.1.11	סטייה ניכרת כל תוספת יחידות דיור ותוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
4.2	דרכים
4.2.1	שימושים א. דרך על פי הגדרתה בחוק התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות פיתוח א. עפ"י תכנית מס' 1721 א'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' יעוד	מס' תא שטח חדש	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי שטחי סט"כ	מס' שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		
			שטחי בניה (מ"ר)	שטחי סט"כ								מתחת לכניסה	מעל לכניסה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה	קדמי
מגורים ב'	1	724.00	141.70	641.00	141.70	-	108	-	6	8.29	15,34*	5**	-	נמסומן בתשריט		

* עד רכס הגג

** כולל גג רעפים

הערות לטבלה:

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

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

הבנייה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית - זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
13.12.09			189426	ארנון גרויס	מגיש התכנית
			5039097	רות גרויס	
13.12.09			189426	ארנון גרויס	בעלי עניין בקרקע
			5039097	רות גרויס	
			013378583	ליאורה הלן דרום גל דרום חנה גרוצקי ישראל גרוצקי אריה לבנה מרים לבנה יהודה זוהר נחמה זוהר שמואל צדקי בטי צדקי	
			059854398		
			4497		
			968250		
			06159161		
			0064126		
			73277238		
			53407326		
5263296					
5361109					
8/12/09			017725276	אדר' דוריתה גורן	עורך התכנית

דבריתה גורן
צדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר. 25192