

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12583

הרחבת יח"ד ברחוב המשוררת זלדה 23, רמות.

משרד הפנים
 לשכת התכנון - מחוז ירושלים
 2007-01-07
 נתקבל
 תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12583</u> חועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>12583</u> ביום <u>07.01.2007</u> מיסחל תכנון יו"ר <u>המחוז</u></p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה****1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

הרחבת יח"ד ברחוב המשוררת זלדה 23.
התכנית המוגשת מיועדת להרחבת יח"ד קיימת בקומה מפלס -1.53- הקיימת, ובחלל גג במפלס + 4.59

2. רקע תכנוני לתכנית

כיום חלה על החלקה תכנית במ/4192 א'. תחילת תוקף התכנית בתאריך 07/01/1994. התכנית מאפשרת בניה 200.00 מ"ר שטח עיקרי.
בחלקה קיימת יח"ד אחד.

בנין קיבל היתר בניה מס' 93.317 בתאריך 13/12/1993 והיתר בניה 93.317.1-תכנית שינויים בתאריך 10/09/1995. בית רשום בלשכת רישום המקרקעין על שם של המבקשים.

התכנית מבקשת תוספת שטח:

תוספת שטח שירות (מחסן) - 16.00 מ"ר במפלס -2.55, שטח עיקרי בחלל גג רעפים - 42.00 מ"ר במפלס +4.59, סה"כ תוספת 42.00 מ"ר שטח עיקרי ו16.00 מ"ר שטח שירות.
כל השטחים מבוקשים למטרת הרחבת יח"ד קיימת, לשם הרחבת יח"ד קיימת.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

היום קיים בחלקה מבנה בין 2 קומות וחלל גג רעפים.

על פי הרישום בעיריה אין עבירות בניה בחלקה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע. המגיש התכנית הוא חוכר.**5. אחר.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד ברחוב המשוררת זלדה 23, רמות.

1.1 שם התוכנית

מספר התוכנית 12583

0.418 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה 1

29/07/2008

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

כך.

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוקתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נהונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217630

קואורדינטה X

636685

קואורדינטה Y

שכונת רמות, אזור בני ביתך.

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

ירושלים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכנית

רמות.

שכונה

המשוררת זלדה.

רחוב

23

מספר בית

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 13
07/12/2009

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30732	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	102	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
במ/4192א	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 י" תמוז תשי"ט
1861	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 1861 ממשיכות לחול.	2274	02/12/1976 ו' כסליו תשל"ז
2662	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 2662 ממשיכות לחול.	2640	26/06/1980 י"ב תמוז תש"מ
3162	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 3162 ממשיכות לחול.	3096	13/09/1984 ט"ז אלול תשמ"ד
במ/4192	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר במ/4192 ממשיכות לחול.	3025	11/07/1991 כ"ט תמוז תשנ"א
במ/4192א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר במ/4192א ממשיכות לחול.	4182	09/01/1994 כ"ז טבת תשנ"ד
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	5264	15/01/2004 כ"א טבת תשס"ד

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	ק"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	29/07/2008		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	29/07/2008	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	29/07/2008	1		1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 על התשריטים.

* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			0505365252	025864472	רח' המשווררת זלדה 23, ירושלים			056084668	אשורי אבשלום		

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				בנין שגרי העיר, ירושלים רח' יפו 216			מ.מ.ג.			
				המשוררת זלדה 23, ירושלים		056084668	אשורי אבשלום			
				המשוררת זלדה 23, ירושלים		057125353	אשורי זכה			חוכרים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.il	0722121108	0544631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים		45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	
Slonin_y@bezeqint.net	029910093	0544684994	02-9910093	תייד 600 בית שמש 99104		1112	317729465	יורי סלונין	מודד	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.

מונח	הגדרת 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**

שינוי יעוד והרחבות יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים א'.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה -שטח שירות במפלס -2.55, בהתאם לנספח בינוי מס' 1
- ג. קביעת בינוי לתוספות בניה בחלל גג רעפים במפלס +4.59 לשם הרחבת יח"ד קיימת, בהתאם לנספח בינוי מס' 1
- ד. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של- 273.00 מ"ר, מתוכם 242.00 מ"ר שטח עיקרי ו 31.00 מ"ר שטח שירות.
- ה. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז. קביעת הנחיות בינוי.
- ט. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.418	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה מס' 93/317		242.00	+42.00	200.00	מ"ר	מגורים
		1	0	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

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	יעוד מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
	<p>1. יותר בינוי לתוספות שטח עיקרי במפלס +4.59 -42.00 מ"ר</p> <p>2. יותר בינוי לתוספת שטח שירות (מחסן) -16.00 מ"ר במפלס -2.55.</p> <p>סה"כ 42.00 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>לשם הרחבת יח"ד קיימת –הכל בהתאם למסומן בקו אדום בתשריט ובנספח מס' 1.</p> <p>הבניה תהיה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח. מודגש בזה שנספח בינוי הוא מנחה בלבד ובעת בקשה להיתר תותר להכניס שינויים ארכיטקטוניים באישור ועדה מקומית.</p>
	<p>ב. קוי בניין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה על קרקעית וב-2 קוים ונקודה לבניה תת קרקעית .</p>
	<p>ג. עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
	<p>ד. קולטי שמש</p> <p>בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
	<p>ה. פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>

<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תיאום חזיתות הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>	<p>ו. תנאים למתן היתר בניה</p>	
<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>	<p>ז. חניה</p>	
<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>	<p>ח. סטייה ניכרת</p>	
<p>תוספת הבניה תבוצע בהינף אחד.</p>	<p>ט. שלבי ביצוע</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקומה הקובעת	מעל לקומה הקובעת							שירות	עיקרי			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	קומה חלקית	קומה חלקית	8.70	2.39	1	27.0	65.31	273.00	31.00	87.00	418.00	1	מגורים 'א'
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	קומה חלקית	קומה חלקית	8.70	2.39	1	27.0	65.31	273.00	31.00	87.00	418.00	1	מגורים 'א'

* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב 1992.

6. ביצוע התוכנית**6.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

6.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-10 שנים.

7. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			056084668	אשורי אבשלום	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			02-5318888	מ.מ.י.	בעלי הזכויות בקרע
			056084668	אשורי אבשלום	חוכרים
			057125353	אשורי זהבה	
	 בלצקי דוד 45834	45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התוכנית