

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12731

הרחבת יחידת דיור קיימת ברח' בר כוכבא מס' 51, דירה מס' 15 – בשכ' גבעת שפירא - ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עוסקת בהרחבת יחידת דיור, בשכ' גבעת שפירא, ברח' בר כוכבא מס' 51, דירה 15 בגוש 30653, חלקה 4, ירושלים.

במקום קיים בניין מגורים מדורג ובו 16 יחידות דיור. במשך השנים הוגשו בקשות רבות לשינויי תב"ע ו/או הקלות לבניית מחסנים לצורך הרחבות יחידות דיור קיימות בבניין.

מבקשים עתה:

הרחבת יחידת דיור במפלס הקרקע בחזית הדרום מזרחית של הבניין ע"י חפירה מתחת לדירה קיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריום.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יחידת דיור קיימת ברח' בר - כוכבא 51, דירה 15- שכל' גבעת שפירא - ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התכנית

12731

מספר התוכנית

1,264 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

3 בינואר 2010

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

לא רלוונטי

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

634.850

קואורדינטה X

222.880

קואורדינטה Y

רח' בר כוכבא 51, שכל' גבעת שפירא, בין הרחובות בר כוכבא, אבא ברדיצ'ר והחייל.

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

- חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

יישוב

גבעת שפירא

שכונה

בר כוכבא

רחוב

51 - דירה 15

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30653	• מוסדר	• חלק מהגוש	4	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30653	30545

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1541 א'	7D

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 בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	687	16-07-1959 י' תמוז ה'תשי"ט
1541 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1541 א' ממשיכות לחול.	2958	7-09-1983 כ"ט אלול ה'תשמ"ד
4374	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 4374. הוראות תכנית מס' 4374 תחולנה על תכנית זו.	4065	10-12-1992 ט"ו כסלו ה'תשנ"ג
4441	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 4441 ממשיכות לחול.	4200	10-03-1994 כ"ז אדר ה'תשנ"ד
4557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 4557. הוראות תכנית מס' 4557 תחולנה על תכנית זו.	4237	4-08-1994 כ"ז אב ה'תשנ"ד
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 מספרי גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	אדר' דורית גורן	3-01-2010	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי		מחייב הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	אדר' דורית גורן	3-01-2010	1 רלוונטי	לא רלוונטי	1:250		מחייב תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	אדר' דורית גורן	3-01-2010	1 רלוונטי	לא רלוונטי	1:100		* מחייב חלקית. נספח בינוי

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

* למעט מספר יחידות דיר מרבי, קווי בנין לתוספת, גובה הבניין, ושטחי הבניה לתוספת שריהים מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מספר מספרי תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-2721013	077-7001671	רח' בר נובא 51/15 – ירושלים				022709141 059848432	מאיר בן מאיר זיוה בן מאיר	

1.8.2 יזם התכנית

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מספר מאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' בר כוכבא 49/16 - ירושלים				043659762 051339240	שרון יעקב שרון יעל		תת - חלקה 1
				רח' בר כוכבא 49/14 - ירושלים				050225697 014255962	הפונג מנחם הופונג רחל		תת - חלקה 2
				רח' בר כוכבא 49/12 - ירושלים				013313168 013313176	מוסה זדה מוסה מוסה זדה רחל		תת - חלקה 3
				רח' יפו 216 - ירושלים		מדינת ישראל					תת - חלקה 4
				רח' בר כוכבא 49/8 - ירושלים				008546582	פולק עדנה		תת - חלקה 5
				רח' בר כוכבא 49/6 - ירושלים				0544556 43650860	אטיאס רפאל אטיאס זמיה		תת - חלקה 6
				רח' בר כוכבא 49/4 - ירושלים				02260420 30302772	קצליניק אברהם קצליניק חביבה		תת - חלקה 7
				רח' יפו 216 - ירושלים		מדינת ישראל					תת - חלקה 8
		052-2721013	077-7001671	רח' בר כוכבא 51/15 - ירושלים				022709141 059848432	בן מאיר מאיר בן מאיר זיוה		תת - חלקה 9
				רח' בר כוכבא 51/13 - ירושלים				01523542 1643291	כהנאי מהר כהנאי נבי		תת - חלקה 10
				רח' בר כוכבא 51/11 - ירושלים				059858456	ניסים אליהו		תת - חלקה 11
				רח' בר כוכבא 51/9 - ירושלים				013855135 030674113 30674113	ניסים וויאל רות בודין שולמית בודין שולה		תת - חלקה 12
				רח' בר כוכבא 51/7 - ירושלים				064200082	רום אליוה		תת - חלקה 13
				רח' בר כוכבא 51/5 - ירושלים				1788528	סמימיאן לאה		תת - חלקה 14
				רח' בר כוכבא 51/3 - ירושלים				102049 0086331	שווח דוד שווח מרגלית		תת - חלקה 15
				רח' בר כוכבא 51/1 - ירושלים				031931454 029515103	שביט דנה שביט עדי		תת - חלקה 16

עורך התכנית ובעל'י הקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדר'ינל
dortag@netvision.net.il	02-242913	052-2602770	02-6247347	ת.ד. 2193 ירושלים 91021			25192	017725276	דור'תה גורן	אדר'ינלית	אדר'ינל
botlimadidot@013net.net		054-4389292	08-8551173	רח' העצמאות 16/35 - אשדוד			959	30704061-8	אליקס מורטוב	מודד מוסמך	מודד

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 קיימת בקומת קרקע, במפלס 0.00 (798.95) ע"י חפירה מתחת לדירה הקיימת במפלס 2.80 - (796.15), בחזית הדרום מזרחית של הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת תת – קרקעית (חלקית) במפלס 2.80 - (796.15), בחזית הדרום מזרחית של הבניין, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת קרקע במפלס 0.00 (798.95), בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לתוספת בניה, כאמור, בתוך קווי הבנייה המאושרים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה המירביים לתוספת בדירה וקביעתם ל- 206.00 מ"ר שטחים עיקריים

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע לתוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם					1.264
סוג נתון כמותי	ערך	מצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית		
			מפורט	מתארי	
מגורים ג'	מ"ר	2,465.00	+45.00	2,510.00	
מס' יחידות		16	-	16	

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	ייעוד
-	-		
-	-		

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
-----	-----------

4.1.1	שימושים
-------	---------

א. מגורים

4.1.2	הוראות
-------	--------

א.	בינוי
----	-------

- תותר תוספת בניה בקומת תת – קרקעית (חלקית) במפלס 2.80 - (796.15), בחזית הדרום מזרחית של הבניין, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת קרקע, במפלס 0.00 (798.95), בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- מספר קומות המרבי של הבניין יהא 7 קומות לפי טבלה מס' 5, וגובה הבניה המרבי יהא בהתאם לנספח.
- מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה לא יעלה על 16 יחידות דיור.

ב.	היטל השבחה
----	------------

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ג.	חניה:
----	-------

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

ד.	עיצוב אדריכלי
----	---------------

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות, וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ה.	קולטי שמש על הגג
----	------------------

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

1.	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.

2.	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.

ח.	סטייה ניכרת
----	-------------

מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה לא יעלה על 16 יחידות דיור. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

ט.	גמישות
----	--------

לעת מתן היתר בניה, תותר שינויים ארכיטקטונים בכפוף ובתאום עם מהנדס העיר.

י.	תנאים למתן היתר בניה בשטח:
----	----------------------------

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- 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 סלולריים), 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.
- תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר: קבלת אישור המחלקה לענין מניעת חדירת גז הראדון, מטרדים סביבתיים וכדומה.
- תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:
 - ❖ שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בניה בתום העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
 - ❖ להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מס' יעוד	מס' ותא שטח חדש	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	גודל מגרש מקסימלי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			שטח שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מרחב	צד-י צד-י	צד-י ימני	
																	שטחי בניה
							222%*	בניין קיים	16	12.66	6	17.50 מ'	1	6	קומות		
מגורים	1	1,264	1,264	2,465	2,465	45	2,805*								מספר קומות		

* אחוזי הבנייה נקבעו (בשנת 1976) עפי" תכנית מס' 1541 א': "אזור מגורים 4 מיוחד" עפי" תכנית מתאר לירושלים לאזור מגורים 4 = 35% ההחידים נלקחים מסה"כ השטח של אזור D7, עפי" תשריט של התב"ע 1541 א' ומחולקים ל- 6 בניינים זהים.

סה"כ השטח באזור D7 היה: 40,300 מ"ר \times 35% = 14,105 מ"ר : 6 בניינים = 2,350 מ"ר לכל בניין + 8% שטחי שירות ומקלטים. לאחר מכן, נרשמו הגושים הסופיים (גוש 30653) ועשו תכנית לחלוקת חלקות (חלקה 4) ונקבע השטח ל- 1,264 מ"ר, ואז החז"י הבנייה המירביים היו 204%.

כל הנמתיים נבדקו על מנת לקבוע "אזור מגורים בלבד"

* * כולל מעקה

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

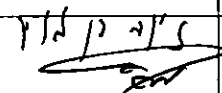
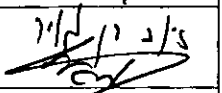
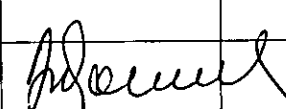
7.1 שלבי ביצוע

הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

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	
24.1.10			022709141 059848432	בן מאיר מאיר בן מאיר זיוה	מגיש התכנית
24.1.10			022709141 059848432	בן מאיר מאיר בן מאיר זיוה	בעלי עניין בקרקע
			043659762 051339240	שרון יעקב שרון יעל	
			050225697 014255962	הפנונג מנחם הופנונג רחל	
			013313168 013313176	מוסה זדה מוסה מוסה זדה רחל	
		מדינת ישראל			
			008546582	פולק עדנה	
			0544556 43650860	אטיאס רפאל אטיאס זמיה	
			02260420 30302772	קצלניק אברהם קצלניק חביבה	
			01523542 1643291	כהונאי מהרו כהונאי נבי	
			059858456 013855135	ניסים אליהו ניסים ויויאן רות	
			030674113 30674113	בודין שולמית בודין שולה	
			064200082	רום אליהו	
			1788528	סמימיאן לאה	
			102049 0086331	שוחט דוד שוחט מרגלית	
			031931454 029515103	שביט דנה שביט עדי	
21.1.10			017725276	אדר' דוריתה גורן	עורך התכנית

דוריתה גורן
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר. 25192