

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

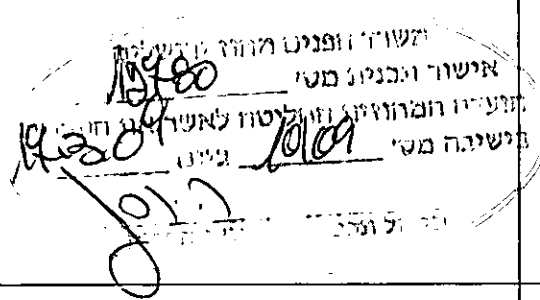
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12780

הקמת שני מבנים חדשים נפרדים מעל שתי קומות תת קרקעיות ברח' רות 3 - ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה הקמת 2 מבנים בני 4 קומות, וקומה חמישית מובלעת בחלל גג הרעפים, וכן 2 קומות תת קרקעיות משותפות לחניה, מחסנים ובריכה.

התכנון המוצע מותיר שטחי גינון נרחבים. הפרטים האדריכליים תואמים לאופי השכונה. שטח החלקה הינו 1,332 מ"ר ומתוכננות להיבנות עליו 14 יח"ד. התכנית המוצעת אינה מכשירה עבירות בניה.

המצב המאושר כיום לפי תכנית 2878 שבתוקף, הינו 75% בניה, 999 מ"ר לבניה.

בשטח היה קיים מבנה ששימש את קופת חולים. המבנה נהרס לפי היתר בניה בתיק בנין 08/504.1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית **שם התוכנית** הקמת שני מבנים חדשים נפרדים מעל שתי קומות תת קרקעיות ברח' רות 3 - ירושלים

מספר התוכנית 12780

1.2 שטח התוכנית 1332 מ"ר

1.3 מהדורות **שלב** מתן תוקף

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה דצמבר 2009

1.4 סיווג התוכנית **סוג התוכנית** תוכנית מתאר מקומית

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

• **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

• **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא

• **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית** ועדה מחוזית

• **היתרים או הרשאות** תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 630160
קואורדינטה Y 220625

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת המושבה הגרמנית.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה מושבה גרמנית
רחוב רות
מספר בית 3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30010	• מוסדר	• חלק מהגוש	35	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר לירושלים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המתאר לירושלים ממשיכות לחול	687	16/7/59 י' בתמוז התשי"ט
2878	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2878 ממשיכות לחול	3693	27/8/89 כו' באב התשמ"ט
5022 א	ללא שינוי	ללא שינוי	4847	30/1/2000 כג' בשבט התש"ס
5166	ללא שינוי	ללא שינוי	5264	15/1/2004 כא' טבת התשס"ד

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	אדרי אמנון כספי	דצמבר 2009	1		1:100	• מחייב חלקית*	נספח בינוי
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	אדרי אמנון כספי	דצמבר 2009		14		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	אדרי אמנון כספי	דצמבר 2009	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתכנון ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתכנון המבנה יגברו המסמכים המחייבים.

* הפרטים המחייבים בנספח הבינוי הינם: שטחי הבניה, גבהים, מספר קומות, קווי הבניין, תכנית המבנה

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חל קהן (ס.)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ש מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-5630225		02-5630224		אצל עו"ד יהושע פורטמן רח' אלפסי 28 ירושלים			309474423	דרכון ארה"ב	בלטר נפתלי	בעלים
									309115328	דרכון ארה"ב	ברכר ג'ק רוניד	
									305053193	דרכון ארה"ב	גולדשטיין דוד	
									ת.ז. 034200667			אורבך מרים שרה

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ש רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לי"ר

1.8.3 בעלי הקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ש רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5630225		02-5630224	אצל עו"ד יהושע פורטמן רח' אלפסי 28 ירושלים			309474423	בלטר נפתלי	
							201120534	אהרון נורדליכט	
							218392693	דורה נורדליכט	
							206558505	דליה קלטר	
							309115328	ברכר ג'ק רוניד	
							219031776	יואל אלן מל	
							305053193	גולדשטיין דוד	
							ת.ז. 034200667		
							אורבך מרים שרה		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
caspi.amnon@gmail.com	5661928		5661928	רחל אמנו 39 ירושלים	110301	059642637	אמנון כספי	אדריכל
	6522596		6522016	רח' כנפי נשרים 68 ירושלים	502	2408938	אלסטר ראובן	מודד
moshealbocher@bez eqiml.net	6795571	0528689560	6795581	רח' האומן 24 ירושלים	00114972	056830813	משה אלבוחר	מהנדס אזרחי - תחבורה

28/12/2009

עמוד 7 מתוך 14

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

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

הקמת 2 מבנים חדשים נפרדים בני 4 קומות וקומת גג רעפים עם שימוש למגורים מעל 2 קומות תת קרקעיות בקונטור מרבי ברח' רות 3 - ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת הוראות בגין בניית 2 מבנים חדשים בני 4 קומות וקומת רעפים למגורים מעל 2 קומות תת קרקעיות משותפות עבור חניה מחסנים בריכה וחדר כושר.
- ד. קביעת קווי בנין חדשים.
- ה. קביעת היקף שטחי הבנייה ל-3,752 מ"ר מתוכם 2,090 מ"ר שטחים עיקריים מעל פני הקרקע, ו-550 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לפני הקרקע, שטח שרות מעל פני הקרקע 175 מ"ר ומתחת לפני הקרקע 927 מ"ר.
- ו. קביעת מספר יח"ד בשטח ל-14 יח"ד.
- ז. קביעת מספר קומות מירבי ל-4 קומות+ חלל מובלע בגג הרעפים לשימוש למגורים, מעל 2 קומות תת קרקעיות.
- ח. קביעת השימושים בחלקה למגורים בקומות העל קרקעיות, ולמטרת חנייה מחסנים ובריכה פרטית/חדר כושר בקומות התת קרקעיות.
- ט. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- יא. קביעת שלבי הביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות		סה"כ שטח התוכנית - 1,332 מ"ר				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר לפי תב"ע 2878	---	2,090	+1,091	999	מ"ר	מגורים
בשטח היה קיים מבנה ששימש את קופת חולים. המבנה נהרס לפי היתר בניה בתיק בנין 08/504.1	--	14		ללא הגבלה	מס' יח"ד	
שטח עיקרי תת קרקעי		550	550+	---	מ"ר	בריכה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	1	עץ לשימור

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
א.	מגורים
ב.	קומות תת קרקעיות – בריכה וחניה.
4.1.2	הוראות
א.	בינוי
	1. תותר הקמת 2 מבנים נפרדים על החלקה בני 4 קומות וקומת חלל רעפים מעל קומות תת קרקעיות משותפות עבור חניה ובריכה. 2. ישמר מרחק של 6 מטרים בין הבנינים. 3. פתחי הממ"דים יהיו לחזית הרחוב כמצוין בנספח מספר 1. 4. מפלס ה- 0.00 יקבע ל- 736.80 כמסומן בנספח מספר 1. 5. גובה קומה מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.50 מטר.
ב.	עיצוב אדריכלי וחומרי הבניה
	הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה ומלוטשת. אבני פינה תהיינה במימדים מינימאליים 15x30 ס"מ. חשפי הפתחים ייבנו באבני זזית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא ייפתח מ- 15 ס"מ. עובי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפתח מ- 8 ס"מ. גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן. גמר תחתיתם של חלקים זיזים של הבניין כגון מרפסות גגונים וכיו"ב, יהיה בגמר כגון בבטון חשוף, בטיח חוץ, אבן או במתכת. לא תותר התקנת פתחי אוורור של מרתפי החניה בקירות פיתוח ועיצוב המגרש. גדר האבן בחזית הבנין הפונה לרח' רות תהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי, וגובהה לא יעלה על 1.2 מטר. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. לא תותר התקנת מזגנים על גבי קירות הבניינים אלא במקומות מסתור ייעודיים, ומתחת למפלס הכניסה כולל "חצרות אנגליות" לאוורור תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. תיאום חזיתות המבנה, חמרי ציפוי הבנין ופרטי הגמר עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו באופן שעיצוב שני המבנים יהיה שונה. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100, כולל סימון עץ לשימור, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. הבקשה להיתר תכלול נספח פיתוח מפורט של החצר. הנספח יכלול סימון מיקום שתילת עצים בוגרים בתיאום ואישור מחלקת שפי"ע. תנאי למתן היתר איכלוס יהא השלמת הפיתוח ונטיעת העצים. בתכנית יצינו שטחי תקרת חניון תת קרקעי, שטחי גינון על תקרה או על קרקע ושטחי ריצוף. כמו כן יסומן עץ לשימור, עצים לנטיעה על פי סוגיהם ושטחי גינון אחרים, בתיאום מחלקת שפי"ע. ינקטו צעדים שיבטיחו מניעת הפגיעה בעץ המסומן לשימור כתנאי למתן היתר בניה.

<p>הבקשה להיתר בניה תכלול פרטי בניה טיפוסיים של חלקי בניין אלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה. • חלונות על פי הטיפוסים השונים בבניין- התך וחזיתות. • גגונים. • מרפסות ומעקות למרפסות. • כרכוב גג. • סורגים. <p>וכן כל פרט בניין אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>		
<p>בקשה להיתר בניה תציג את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש על הגג, מזגנים, מתקן הסקה ומעלית.</p>		
<p>תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא קבלת אישורים של מחלקת הסדרי תנועה בעיריית ירושלים ואישור הג"א.</p>		
<p>נדרש אישור אגף תברואה להיתר הבניה. התכנית תתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה. עגלות האשפה ימוקמו בתחום שטח החלקה. מתקן האשפה יהיה תואם לגדר/ קיר הבנין.</p>		
<p>מתקני תקשורת: מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>		
<p>1. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם למפורט בנספח הבינוי ועפ"י אישור מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים. 2. מספר מקומות החנייה יקבעו על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p>	חניה	ה.
<p>הברכה תהיה תת קרקעית בהתאם למפורט בנספח הבינוי. ייאסר שימוש ציבורי בבריכת השחייה. השימוש בברכה יותר לדיירי הבניין ולאורחיהם בלבד.</p>	בריכת שחיה	ו.
<p>העץ המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור. אסורה עקירתו או כל פגיעה בו.</p>	עץ לשימור	ז.
<p>א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	היטל השבחה	ח.
<p>1. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 2. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו 14. והינו מחייב. כל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 4. שטחי הבניה העיקריים בתת הקרקע מתחת למפלס ה- 0.00 מיועדים לברכה ולחדר כושר, לא יותר ניווד השטחים מעל מפלס ה- 0.00 ולא יותר כל שימוש בהם למטרות אחרות. הוראה זו הינה מחייבת וכל</p>	סטייה ניכרת	ט.

<p>סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.</p> <p>5. פתחי הממ"דים בחלק הבנין הפונה לרחוב רות, יופנו לחזית הרחוב. פרטים אלה הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.</p>		
הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	שלבי ביצוע	י.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מועצ

מס' יעד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר ²			אחוז בנייה כוללים (3%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נט)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)						
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בנייה סה"כ						קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי						
מגורים ג	1	1,332	2,090	175	550	927	3,742	282	41.3	14	14	10.51	14	4	4	4	4	4	5

1. גובה שיא גג הרעפים: מבנה מורחי - 17.55 מטר, מבנה מערבי - 17.40 מטר.
2. שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
3. מתוכם 170% שטחים מירביים עליים למגורים, לא כולל שטחי חניה, מחסנים ובריכה תת קרקעיים.

6. הוראות נוספות**6.1. מי נגר עילי**

תובטח תכסית פנויה של 25% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר התדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.



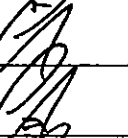
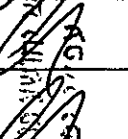
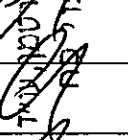

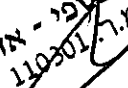


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

תוקפה של תכנית זו 7 שנים מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, בטרם אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
דצמבר 2009			309474423	בלטר נפתלי	מגישי התוכנית ובעלי הקרקע
דצמבר 2009			201120534	קנת אהרון נורדליכט	
דצמבר 2009			218392693	אורה נורדליכט גיכטין	
דצמבר 2009			309115328	ברכר ג'ק רונלד	
דצמבר 2009			206558505	דליה קלטר	
דצמבר 2009			305053193	גולדשטיין דוד	
דצמבר 2009			219031776	יואל מל	
דצמבר 2009			034200667	אורבך מרים שרה	
דצמבר 2009			059642637	אדריכל אמנון כספי	עורך התכנית