

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3195 א

שם תוכנית: הרחבת יחידות דיור קיימות – רח' רבי מאיר 16 שכ' גונן י-ם

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא תוספת קומה לשם הרחבת יחידות דיור קימות עליונות תוך ביטול ההרחבה בקומה הקיימת המאושרת בתכנית 3195.

תכנית 3195 התירה הרחבת היחידות הנ"ל ע"י שינוי קווי הבניין אך לא מומשה ברובה המכריע מפאת חוסר תנאי שטח מתאימים.

בהסכמת דיירי הבניין הוחלט כי הרחבת היחידות העליונות בתכנית זו תתבע ע"י זכויות הבנייה שאושרו בתכנית 3195 הנ"ל, ובכך ניתן יהיה לכל דיירי הגג לממש זכויותיהם ללא תלות בדיירים האחרים בבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מספר התוכנית 3195 א'	הרחבת יחידות דיור קיימות – רח' רבי מאיר 16 שכונת גונן	מספר התוכנית 0.846 דונם	שטח התוכנית	
מספר מהדורה בשלב 2	מתן תוקף	מספר מהדורה בשלב 2	מהדורות	1.3
תאריך עדכון המהדורה 15.02.2010	תכנית מתאר מקומית	תאריך עדכון המהדורה 15.02.2010	סיווג התוכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	היתרים או הרשאות	
היתרים או הרשאות	תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220,050
		קואורדינטה Y	629,725
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונת גונן רחוב: רבי מאיר מס' 16	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	גונן
		רחוב	רבי מאיר
		מספר בית	16

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30005	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	76	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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
62	כפיפות / שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16.7.59
3195	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3195 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3195 ממשיכות לחול	י.פ. 3214	21.06.1985

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדרי' עבי נגרי	22.11.2007	---	15	---	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אדרי' עבי נגרי	22.11.2007	1	---	1:250	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אדרי' עבי נגרי	22.11.2007	1	---	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(י) 30005 76	דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6247799	-052 8991750	6793520-02	רבי מאיר 16	---	שם תאגיד / שם רשות מקומית	---	23846454	מאני יעקב	---

יזם במועל 1.8.2

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

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							022124523	אברהם זילברמן	תת חלקה 1	
							024166464	יפעת זילברמן	תת חלקה 2	
							407395	דוד מרדכי	תת חלקה 3	
							דרכון : 300288579	בני סימון	תת חלקה 4	
							דרכון : 304318662	רות סימון	תת חלקה 5	
							64339	יעקב בן חנו	תת חלקה 6	
							1071717	חנה ברבר	תת חלקה 7	
							65495368	דוד סוויט	תת חלקה 8	
							1320658	שושנה פרידמן	תת חלקה 9	
							12929	שרה שלום	תת חלקה 10	
							54670468	דוד צפרי	תת חלקה 11	
							024613713	אפרים מורדוך	תת חלקה 12	
							41415571	אליעזר גרינעלד	תת חלקה 13	
							5652936	דוד יעקב	תת חלקה 14	
							23846454	פאני יעקב	תת חלקה 15	
							058459025	מנשה עמדי	תת חלקה 16	
							027873124	צביה עמדי	תת חלקה 17	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
avinegr@netvision.net.il	5661957	7488850-050	5661996-02	6 יותם ירושלים	---	80400	43558110	עבי (עובדיה) נגרי	אדריכל	עורך ראשי
levymeir@netvision.net.il	5816818	3213117-052	5816818-02	פארק סנטר – הרר חובבים ירושלים	---	586		מאיר לוי	מודד מוסמך	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	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**

תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים 3/ב
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת בנייה כפורט להלן:
קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומה ג' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחת.
קביעת בינוי להעתקת שטחי בנייה מאושרים בתב"ע 3195 מקומה ב' לקומה ג' והרחבתם.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
- 2.2.4 קביעת שטחי בנייה בהיקף של 1400 מ"ר. מתוכם 1360 מ"ר שטחים עיקריים ו-40 מ"ר שטחי שרות
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות מ-3 מעל מפלס הכניסה הקובעת ל-4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבנייה כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בין מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.846
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1280		80+	1200	מ"ר	מגורים 3/ב
	12		---	12	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר
סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 –
"זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ב/3

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסיווג של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה ז' - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה ז'.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב / 3
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>העתקת שטחי בנייה מאושרים בתכנית 3195 מקומה ב' לקומה ג' ותוספת שטחים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p>
ב.	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג.	זכויות הבנייה הוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ד.	<p style="text-align: right;">סטייה ניכרת:</p> <p>1. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין הינו 12 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחיד בגין תוספות הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת הזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב 2002).</p> <p>2. גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בניין הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב 2002)</p>
ה.	<p>כחלק בלתינפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה הממוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>
ו.	תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו</p> <p>3. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג האוויר פנימיות וחיצוניות ואפן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על יד הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>	
<p>מבנה להריסה:</p> <p>המבנה המסומן בצהוב בתשריט ובניספח מס' 1 מיועד להריסה ויהרס ע"י מגיש הבקשה ולהיתר כתנאי למתן היתר בנייה.</p>	ז.
<p>גריסת פסולת בנייה ופינויה:</p> <p>האחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד להאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פנוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל</p>	ח.

	חשבונו.
--	---------

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קונות		גובה מבנה (מטר)	תבנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (חי"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מרצ' / מוער' / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- ימני	ציד- ציד- קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל מפלס לכניסה הקובעת				
אחורי	ציד- ציד- ימני	ציד- ציד- קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תבנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (חי"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	גודל מרצ' / מוער' / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
					4	49	14	12	165.5	1,400	---	---	40	76	מגורים 3/ב
					12.24 מ' כמפורט בנספח 1 מ"ס							846			
					כמסומן בתשריט										

הערות לטבלה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המוצע לתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1. שילוט**

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעים,
או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 6 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2/3/10	מ. י. ד. פאני יעקב	5652936 23846454	שם: דוד יעקב פאני יעקב	מגיש התוכנית
24.2.2010	נגרי עמי עובדיה אדריכל מסי רשיון 80400	53558110	אדר' עבי (עובדיה) נגרי	עורך התוכנית