

1599101

תכנית מס' 12646

מימבאית 2008
לשכת התכנון והמחוזית

13.06.2010

נתקבל

תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון והמחוזיים
13.06.2010

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12646

שם תוכנית: הגדלת יח"ד ברחוב אוהל משה 9

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

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 12646 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 4/09 יו"ר הו"ע</p> | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

דברי הסבר לתכנית מס' 12646 .

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית המוגשת נמצאת ברחוב אוהל משה 9. תכנית זו מציעה הוספת שטחים לדירות קיימות :

א. הוספת שטחים למגורים במפלס 3.00 – למגורים + מחסן עבור 2 דירות קיימות.

ב. הריסת חלק מהדירה הנימצאת בחצר, בפינה הדרום המערבית .

- תכנית זו אינה משנה את מס' יחידות הדיור הקיימות.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום- היא 3833 המייעדת שטח זה למגורים מיוחד.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח זה קיים היתר מספר 97 /352.2 בניין מאושר בן 2 קומות מעל מפלס ± 0.00 ו- 1 קומת מחסנים

מתחת למפלס ± 0.00 . סה"כ 6 יח"ד מאושרות.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית הוא הבעלים של הדירה עפ"י נסח טאבו.

שם מגיש התכנית: ג'פרי קנטור

שם האדריכל : יבילביץ רימה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| | | |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|
| הגדלת יח"ד ברחוב אוהל משה 9 | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
| 12646 | מספר התוכנית | |
| 306 מ"ר | | 1.2 שטח התוכנית |
| • מתן תוקף | שלב | 1.3 מהדורות |
| 1 | מספר מהדורה בשלב | |
| 01.3.10 | תאריך עדכון המהדורה | |
| • תוכנית מתאר מקומית | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית |
| • ללא איחוד וחלוקה. | סוג איחוד וחלוקה | |
| • כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| • לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |
| • ועדה מחוזית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | |
| • תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות | |

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים
- | | |
|--------------|---------|
| קואורדינטה X | 220,295 |
| קואורדינטה Y | 632,265 |
- 1.5.2 תיאור מקום** מקום התכנית בין הרחוב אוהל משה לרחוב - מזכרת משה דרומית לרחוב אגריפס, נחלאות.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות** חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים שכונה נחלאות רחוב אוהל משה מספר בית 9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30046 | לא מוסדר | חלק מהגוש | 70 | |
| | | | | |
| | | | | |

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 |
|-------------|------------------|
| לא רלוונטי | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------------|
| לא רלוונטי |
|------------|

| |
|--------------------------------------------------------|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--------------------------------------------------------|

1.6.1

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------|
| 02.04.1992 | 3990 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3833 ממשיכות לחול. | שינוי | 3833 |
| 16.07.1959 | 687 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המתאר לירושלים ממשיכות לחול. | שינוי | מתאר 62 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מ"מ קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|--------------------------|-------------------|---------------|-------------|-----------|---------|---------------|
| | ועדה מחוזית | אלישע אדלמן/רימה יבילביץ | 01.3.10 | --- | 13 | | מחייב | הוראות התכנית |
| | ועדה מחוזית | אלישע אדלמן/רימה יבילביץ | 01.3.10 | 1 | ---- | 1:250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית | אלישע אדלמן/רימה יבילביץ | 01.3.10 | 1 | | 1:100 | ** מנחה | נספח בניוי |

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

** נספח הבניוי הינו מנחה למעט לנושא קווי בנין, מס' יחד', גובה קומות, ומס' קומות אשר לגביהם הוא מחייב.

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

| מגיש התוכנית 1.8.1 | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|-----|-------------|-------|--------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|----------------|--------------|
| גוש/ חלקה | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| גוש- 30046 חלקה - 70 | | | 050-4119691 | | רחוב אוהל משה 9 ירושלים. | | | דרכון קנדי: BD110152 | גיפרי קנטור | |
| | | | | | | | | | | מגיש התוכנית |

| יזם בפועל 1.8.2 | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----|--------|-------|-------|----------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|-------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יזם בפועל |
| | | | | | | | | | | לא רלוונטי. |

| בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3 | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------|-----|--------|-------|--------------------|----------------------------|-------------|------------|----------------|--------------|-------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
| | | | | אוהל משה 9 ירושלים | | | 05657442-9 | שמעוני יוסף | | בעלים |
| | | | | אוהל משה 9 ירושלים | | | 015289127 | הופמן מיכאל | | בעלים |
| | | | | אוהל משה 9 ירושלים | | | 9126350 | ישועה רות | | חוכר |
| | | | | אוהל משה 9 ירושלים | | | 02661429 | ישועה יהושע | | חוכר |
| | | | | אוהל משה 9 ירושלים | | | BD110152 | קנטור גיפרי | | חוכר |
| | | | | אוהל משה 9 ירושלים | | | 017394305 | בוקבוק רבקה | | חוכר |
| | | | | אוהל משה 9 ירושלים | | | 64889082 | עופר שי | | חוכר |
| | | | | אוהל משה 9 ירושלים | | | 013761721 | עופר דוולי | | חוכר |
| | | | | אוהל משה 9 ירושלים | | | 68040955 | לובל פמלה | | חוכר |
| | | | | אוהל משה 9 ירושלים | | | 012526828 | לובל יונתן | | חוכר |

| עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4 | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-----|-------------|------------|------------------------|---------------------------------|-------------|----------------|----------------|-----------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | | 052-8808643 | 02-5790089 | מבו החורב 5/4 צור הדסה | | 70248 | 308994565 ת.ז. | רמה יבליביץ | אדריכלית |
| | | 052-8808643 | 02-5790080 | מבו החורב 5/4 צור הדסה | | .26676/ה | 1511950 ת.ז. | אלישע אדלמן | הנדסאי אדריכלות |
| | | | 02-6793012 | רח' הרכבים 9 | | 985 | 028055762 ת.ז. | יורם אלישיב | מודד |

1.9 הגדרות בתוכנית

| | |
|------------|------------|
| 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

• הרחבת 2 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד של הקרקע מאיזור מגורים מיוחד למגורים ג'.
2 קביעת בינוי לחפירה בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד שמעליה.
3. קביעת היקף שטחי בניה ל – 822.5 מ"ר מהם 769.5 מ"ר שטחים עיקריים ו-53 שטחי שירות. חלוקת השטחים לדירות הקיימות ראה(*) בטבלה מס' 5.
4. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי. תוך שימור הבניין הקיים.
5. קביעת הוראות פיתוח השטח.
6. קביעת הנחיות לביצוע ותנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בגין הריסת מיבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר לפי היתר 97\352.2 | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------------------------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 769.5 | 127+ | 642.50 | מ"ר | מגורים |
| | | 6 | 0 | 6 | מס' יח"ד | שטחים עיקריים |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-------------|---------|-----------|
| שימור | מבנה להריסה | 1 | מגורים ג' |
| 1 | 1 | | |

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

| | |
|-----------|-------|
| מגורים ג' | 4.1 |
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים | |
| הוראות | 4.1.2 |

- א. עיצוב אדריכלי
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- ב. סטייה נכרת
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.
- ג. שלביות
- תותר הגשת היתרי בניה נפרדים עבור כל דירה. (תוספת השטחים ראה (*) בטבלה מס' 5).

ד. תנאים למתן היתר בניה

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. תנאי להיתר בניה יהא חיזוק המיבנה הקיים בהתאם להוראות ס' 6.3 לתמ"א 38.

3. תנאי להיתר בניה יהא חו"ד קונסטרוקטיבית שתבחן את יציבות המבנה ואת הצורך בחיזוקו. עבודות הבניה יפוקחו בכל שלביהן על ידי מהנדס קונסטרוקציה.

4. תנאי למתן היתר, אישור המחלקה לאיכה"ס לנושא איורו החלל התת קרקעי.

5. תנאי למתן היתר, הריסת התוספת המסומנת להריסה, וחשיפת הקשת המקורית.

6. תנאי למתן היתר, תאום עם מח' השימור. ומינוי אדרי' שימור לליווי הבניה בפועל.

7. 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, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטי בניה.

8. 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 קוי 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 וכיוב' 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.

1. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרס בזמן ביצוע החפירה בתחום התוכניות.

ה. מבנה להריסה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אזורי | קווי ביון (מטר) | | קדמי | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צמימות (וח"ד) | מספר יח"ד | תכנית (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטח בניה במ"ר % (מחקר את המיותר) | | שטח הכניסה | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעד |
|-------|-----------------|-------|------|------------|--------|-----------------|---------------|-----------|-----------|-----------------------|----------------------------------|---------|------------|--------|-----------------|------------|-----------|
| | צדדי | שמאלי | | מתחת | לכניסה | | | | | | מתחת הכניסה | הקובעות | הקובעות | עיקרי | | | |
| | | | | 1 | 3 | +11.50* | 19.6 | 6 | 83% | 268% | 822.5 | 53.0 | 127.0 | 642.50 | 0.306 | 1 | מגורים ג' |

* גובה שיא המיבנה – 12.30+
 ** שטח עיקרי עבור דירה מס' 2 המסומן בנספח מס'1 הינו 59.0 מ"ר, שטח עיקרי עבור דירה מס' 3 המסומן בנספח מס'1 הינו 68.0 מ"ר.
 *** שטח שירות עבור דירה מס' 2 המסומן בנספח מס'1 הינו 26.5 מ"ר, שטח שירות עבור דירה מס' 3 המסומן בנספח מס'1 הינו 26.5 מ"ר.

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות לשימור**

הבנין המסומן בתשריט בסימון של שימור הינו בניין לשימור וחלים עליו ההוראות הבאות:

- א. לעת מתן היתר בניה יוגש תיק קדם תיעוד לפניים המבנה.
- ב. תוגש תכנית הנדסית מפורטת לגבי צורת החפירה, ויקבע שלבי הביצוע מול הרישוי ובאישור יחידת השימור.
- ג. לא תותר הריסת בנין לשימור.
- ד. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט בנספח מס' 1.
- ה. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- ו. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
- ז. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם למסומן בתשריט.
- ח. ביצוע הבניה יהיה בליווי אדריכל שימור.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.


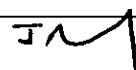

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|------------|----------|--------|
| לא רלוונטי | | |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

זמנו משוער לביצוע תכנית זו-7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 01.03.10 |  | ----- | דרכון קנדי: BD110152 | גיפרי קנטור | מגיש התוכנית |
| | | | | לא רלוונטי | יזם בפועל (אם רלוונטי) |
| 01.03.10 |  | | דרכון BD110152 05657442-9 015289127 9126350 017394305 64889082 013761721 68040955 012526828 | גיפרי קנטור שמעוני יוסף הופמן מיכאל ישועה רות בוקובה רבקה עופר שי עופר רוזלי לובל פמלה לובל יונתן | בעלי עניין בקרקע |
| 01.03.10 |  | ----- | ת.ז. 15110950. ה/26676 ת.ז. 308994565 רישיון 70248 | אלישע אדלמן חמה יבילביץ אדריכלות | עורך התכנית |