

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7872 א

הרחבת יח"ד רח' צ'ילה 9, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>1147872</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' <u>10</u> ביום <u>19.10</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ה. סל.</u></p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

הרחבות דיור לדירות קיימות בקומה א' בבנין.

2. רקע תכנוני לתכנית

כיום חלה על החלקה תכנית 4656 שאושרה בתאריך 19.08.1997 המאפשרת הרחבות דיור. התכנית אפשרה הרחבות דיור נאותות, פרט לחלקה המוצעת בתכנית זו. חלקה זו קיבלה על פי תכנית 4656 הרחבה הכי קטנה מרוב החלקות - 84.18 אחוזי בניה.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל.

בתאריך 22.07.04 אושרה תכנית שמספרה 7872. מטרת התכנית שינוי קווי בניין להקמת מדרגות חיצוניות (ללא תוספת אחוזי בניה).

בחלקה קיימות 4 יח"ד.

בבנין התקבלו היתרי בניה מס' 3-1/1015.83.

התכנית מבקשת תוספת שטח של סה"כ 74.00 מ"ר שטח עיקרי במפלס +5.78.

בדירות קיימות עבירות בניה, העבירות מסומנות בצהוב להריסה. עבירת בניה שקיימת בדירה מס' 4 מקבלת פתרון במסגרת התבי"ע החדשה.

כל התוספות המתוכננות במסגרת התבי"ע הנוכחית פרט לתוספת בניה בדירה מס' 4 לא קיימות בשטח. כל השטחים מבוקשים למטרת הרחבת יח"ד קיימות.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית הוא חוכר וכל בעלי דירות חוכרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 7872א

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יחיד ברח' צילה 9, קרית יובל, ירושלים

656 מ"ר

מתן תוקף

שלב

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

מספר מהדורה

1

תאריך עדכון

18.03.2009

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• תכנית מתאר מקומית

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקה.

וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

לא

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית
1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216390 קואורדינטה X
629785 קואורדינטה Y

מבנה מגורים בשכונה קרית יובל.

1.5.2 תיאור מקום

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 קרית יובל
רחוב צילה
מספר בית 9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	• מוסדר	• חלק מהגוש	49	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

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	16.07.1959
2076	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2076 ממשיכות לחול.	2107	24/04/1975
3881	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3881 ממשיכות לחול.	מס: 3590 עמ: 240	19.08.1997
4656	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4656 ממשיכות לחול.	4560	19.08.1997
מ/ק7872	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7872 ממשיכות לחול.	מס: 5316 עמ: 3477	22.07.2004
5166	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5166 ממשיכות לחול.	5264	15/01/2004 כ"א טבת תשס"ד
5022	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5022 ממשיכות לחול.	4393	22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	18.03.2009		13	ל.ר.	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	18.03.2009	1		1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	18.03.2009	1		1:100	• מנחה*	נספח בינוי

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 יח"ד שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		02-5400433			רח' ציילקה 9/4, ירושלים			063256648	אזולאי מאיר		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' ציילקה 9/1, ירושלים רח' ציילקה 9/2, ירושלים רח' ציילקה 9/3, ירושלים רח' ציילקה 9/4, ירושלים רח' ציילקה 9/5, ירושלים רח' ציילקה 9/6, ירושלים		249067 44872 91451 4-249068 7415185 063256648		ששון זכריה גלקסמן בנימין כחן דבורה זכרי אריאן אזולאי פאני אזולאי מאיר		חוכר חוכר חוכר חוכר חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	דוא"ל
beletsky@012.net.il	072-2121108	0544631174 0544684994	072-2121107 02-9910093	לאה בן פורת 2 / 19 תי"ד 600, בית שמש 99104		45834 1112	304549462 317729465	דוד בלצקי יורי סלונין	אדריכל מודד	אדריכל 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
ל.ר.	ל.ר.

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 דיור לדירות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 - שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ב'

2.2.2 - קביעת השימושים המותרים למגורים.

2.2.3 קביעת הוראות בניה:

1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת גג לשם הרחבות יחידות דיור הנמצאות בקומה א'.

2. קביעת בינוי לתוספת סה"כ 74.00 מ"ר שטח עיקרי.

2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות בגין מבנים וסככות להריסה.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.656	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' 83/1015		691.00	+74.00	617.00	מ"ר	מגורים
		4	+0	4	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ב'

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 ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	
	הוראות	4.1.2
<p>תוספות של מ"ר סה"כ 74.00 מ"ר שטח עיקרי במפלס +5.78, לשם הרחבת יח"ד קיימות – הכל בהתאם למסומן בקו אדום בתסריט ובנספח מס' 1.</p>	הוראות בינוי	א.
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, לא תותר בנייה באבן נסורה חלקה.</p>	עיצוב אדריכלי	ב.
<p>בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	קולטי שמש על הגג	ג.
<p>גדרות סביב המגרש יש לבצע מאבן טבעי מרובעת ומסותתת.</p>	הוראות פיתוח	ד.
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>	ה. הריסות ופינויים	ה.
<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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, תזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים. 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>	תנאים למתן היתר בניה	ו.

<p>החדרת מי נגר לפי תמ"א 434 התכנית תשאיר שטח בסך של לפחות 25% אשר יהיה פנוי להחדרת מי נגר. השטח החדיר אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקין.</p>	<p>ז. ניצול מיטבי של מי נגר</p>
<p>מספר מקומות התניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	<p>ח. חניה</p>
<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002 . 2. מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002 . 3. לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מהגובה ומס' קומות, תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002 .</p>	<p>ט. סטייה ניכרת</p>
<p>1. הרחבת הבניה תבוצע בהינף אחד לכל הבניין.</p>	<p>י. שלבי ביצוע</p>
<p>הסככה והמבנה המוסומנת בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרס ע"י מגיש הבקשה כתנאי למתן היתר בניה.</p>	<p>יא. הריסת מבנה</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמנות ליוזם (מ"ר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הבניה (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח הקובעות		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שטח	צדדי-שטחי		מתחת הקובעות	לכניסה הקובעות						מתחת הקובעות	שטחי בניה	שטח	שטח			
	בתנאים למצויין בתשריט			-	3	9.44	6.09	4	40.24	105.33	691.00	-	691.00	656.0	1	מגורים ב'	

שטחי הבניה המפורטים בטבלה בסוף 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

לר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

הרחבת הבניה תבוצע בהינף אחד לכל הבניין.

7.2 מימוש התוכנית




זמן משוער לביצוע תוכנית זו-10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			063256648	אזולאי מאיר	מגיש התוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל
				קרן קיימת לישראל	בעלי עניין בקרע
			249067 44872 91451 4-249068 7415185 063256648	ששון זכריה גליקסמן בנימין כהן דבורה זכרי אריאן אזולאי פאני אזולאי מאיר	חוכר חוכר חוכר חוכר חוכר חוכר
	 בלצקי דוד 45834	45834	0304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית