

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

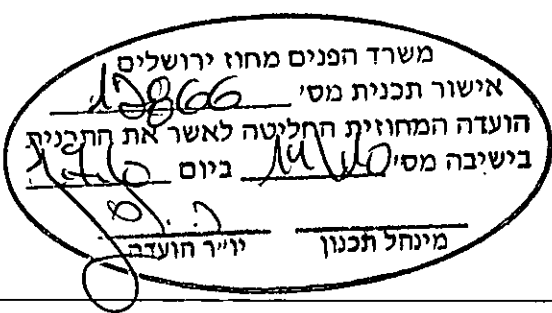
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12866

הרחבת בניה ברח' ברח' דרך בית לחם 63, תלפיות, ירושלים

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>שם: הגב' רות יוסף תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</p>
	
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הינה תכנית לתוספת קומת מרתף (מפלס -2.98), הרחבת יח"ד קיימת בקומות קרקע ו א' (מפלסים 0.00 , +3.00) ושימוש למגורים, לשם הרחבת יח"ד קיימות. התוספת תבצע תוך שמירה על אופי הבניין כך שתתאים לחזית הבניין. הבנייה הינה על רכוש פרטי. התכנית המאושרת היא 3770. התוספות נבנו ויש תהליך משפטי בגינן. המבקש היינו בעל יחידת הדיור המבקשת הרחבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12866

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	הרחבת בניה ברח' דרך בית לחם 63, תלפיות, י-ם
1.2	שטח התוכנית	264 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 15.08.10

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

• כן

• 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**

קואורדינאטה X 221035
קואורדינאטה Y 629230

1.5.2 תיאור מקום המבנה יושב בירושלים ברחוב דרך בית לחם, בין הרחובות דרך חברון ויד חרוצים בשכונת תלפיות.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים תלפיות דרך בית לחם 63**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30001	מוסדר	חלק מהגוש	60	-

הכול 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
3770	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3770 בנושאים המפורטים בתכנית וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3770 ממשיכות לחול	4767	15.6.1994 ו' בתמוז התשנ"ד
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022 מעליות	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות (5022). הוראות תכנית המעליות (5022) תחולנה על תכנית זו.	4393	22.03.1996 ב ניסן התש"נו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אבירם בוטבול, אדריכל משרד: זום אד' בע"מ	15.08.10	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח בניוי
	וועדה מחוזית	אבירם בוטבול, אדריכל משרד: זום אד' בע"מ	15.08.10	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אבירם בוטבול, אדריכל משרד: זום אד' בע"מ	15.08.10	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

* מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה הבניה המרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרבי, קווי בניין מרביים.

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
-	-	-	-	רח' דרך בית לחם 63, ירושלים	-	-	028659399	דרעי גד	ל"ר	מגיש התוכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אומי העניין בקרקע
-	-	-	-	רח' דרך בית לחם 63, ירושלים רח' יפו 17, ירושלים	ל"ר	062371828 029341021 028659399 גדי דרעי ת.ז. (עמידה) רשות הפיתוח (עמידה)	דרעי אליס ת.ז. דרעי ליאת ת.ז. גדי דרעי ת.ז.	ל"ר	בעלים

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
jkamil@barak-online.net	02-5667103	-	02-5667103	רח' הרב הרצוג 55, ירושלים	זום אדריכלות	00109290	028053619	אבירם בוטבול	אדריכל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ernstmed@netvision.net.il	02-5854878	-	02-5858538	רח' אריה אלטמן, 28, ירושלים	ל"ר	827	017199621	אברהם ארנסטר	מוודד ומודד מוסמך

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
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים
וועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים

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**

הרחבות ותוספת קומה לשם 2 יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן
- קביעת בינוי לתוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבת 2 יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין אוורור קומת המרתף כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין בניה להריסה.
- 2.2.8 קביעת הנחיות להעברת מי נגר לשצ"פ לפי סעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/34.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.774
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי היתר בניה 06/141		248.06	+102.45	145.61	מ"ר	מגורים
		2	-	2	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ב'
		2	רחוב משולב

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 ייעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי:

מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.

ב. קווי הבניין:

קווי בניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ג. עיצוב אדריכלי:

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

ד. תנאים למתן היתר בנייה בשטח-

(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

(2). הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול את האלמנטים שידרשו.

(3). 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 ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית (4). תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון איוורור לקומת המרתף בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

(5). מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 2 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה, בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(6). ראה סעיפים 4.1.2 ו (הריסה) להלן.

ה. חניה-

1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

ו. חריגות בניה להריסה:

1. חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו

כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י מגישי הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

ז. סטייה ניכרת-

1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4. מספר הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב, כל שינוי יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ח. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, תשלי"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ט. קולטי שמש על גג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

4.2 רחוב משולב

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים אלכסוניים שחורים הוא שטח של רחוב משולב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כחלים (%)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה (מ"ר)		מרחב מזרחי/ מערבי מרכזי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	שרות			
			כמסומן בתשריט	1	2	+6.48	2	145%	290.02	14.83	44.57	27.13	203.49	1	מגורים ב'
				-	-	-	-	-	-	-	-	-	64	2	רחוב משוכב

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 0.00 כמצוין בנספח מס' 1.
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית 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 פסולת בניין

יש לפנות את פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חיזוק מבנים – תמ"א 38

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.4 מי נגר עילי – תמ"א 34

בתכנית הני"ל יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו')

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

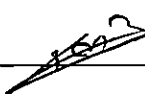
לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

חתימה	תאריך	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	07-09-10		028659399	דרעי גד	מגיש התוכנית
				דרעי אליס ת.ז. 062371828 דרעי ליאת ת.ז. 029341021 דרעי גד ת.ז. 028659399 רשות הפיתוח (עמידר)	בעלי עניין בקרקע
1 9 10		אבידן-אדינל 028659399 ת.ז.	28053619	זום אדריכלות בע"מ אבירם בוטבול	עורך התוכנית

9. נספחים**9.1 הליכים סטטוטוריים****9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות**

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	-	-

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר / לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/ דחיית התכנית