

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12520

תוספות בניה לבניין ברחוב נילי 15, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התוכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 12520
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 12520 ביום 18-1-10
 מינהל תכנון יו"ר הועדה ה.א.ל.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 12520
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 12520 ביום 18-1-10
 יו"ר הועדה ה.א.ל.

דברי הסבר לתוכנית

הבניין הקיים הוא בן 5 קומות מגורים קיימות מעל קומה תת קרקעית של חניה, מחסנים ומגורים. הבניין נבנה בשני שלבים היתר אחרון שמספרו 58409 מתאריך 20.8.2007 לתכנית בקשה להיתר מס' 71/185.5 רשיון בבנין 9 יח' דיור מאושרות. התכנית מציעה:

תוספות בניה בקומת המרתף (מפלס -2.91) ע"י הפיכת שטח מחסנים לשטח עיקרי והגדלת ת.המכונות. תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס +0.00) קומה א' (מפלס +3.12) קומה ב' (מפלס +6.24) קומה ג' (מפלס +9.36) וקומה ד (מפלס +12.48)

ע"י הפיכת שטחי שירות (ממ"דים) ושטחי מרפסות פנימיות מקורות לשטחים עיקריים של הדירות הקיימות.

שינוי במערך יחידות הדיור הקיימות והפיכת 9 יח"ד ל 6 יח"ד

התכנית מוגשת ע"י אחד מבעלי הקרקע בתמיכת בעלי הקרקע האחרים.

עורך התכנית הוא אדריכל יואל בר-דור, ביקסון בר דור אדריכלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12520

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	תוספות בניה לבנין ברח' נילי 15, ירושלים
1.2	שטח התוכנית	0.704 דונם
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים להפקדה
		מספר מהדורה 3
		תאריך עדכון 09.10.2009
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד ולא איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
		ועדה מחוזית לייר
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	219750
		קואורדינטה Y	630480
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונת גבעת הורדים (רסקו), רח' נילי	מס' 15
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		יישוב	ירושלים
		שכונה	גבעת הורדים (רסקו)
		רחוב	נילי
		מספר בית	15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30121	מוסדר	חלק מהגוש	-	[82] מגרש מס' 1

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.7.1959 'תמוז תשי"ט	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי 62 ממשיכות לחול	שינוי	62 – תכנית מתאר לירושלים

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית מרחב ירושלים	יואל בר-דור ביקסון בר-דור אדריכלים	09.10.2009		15		מחייב	הוראות התוכנית
			09.10.2009	1	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית	
			09.10.2009	1	1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי	

* מחייב במספר הקומות, גובה הבניין, קווי הבניין, אחוזי הבניה ומסי יחי הדיוור.

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

גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	office@ganzvi.com	02-6248472		02-6256463	אצל עו"ד גר-צבי רח' הלל 11 ירושלים			דרכון 524511	ליבה ברנע ע"י עו"ד שלמה גר-צבי עפ"י יפוי כוח		

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5619206	רח' הגדניע 6 ירושלים		0046065	מלי נשמיר / דנימביץ		בעלים
			02-6256463	אצל עו"ד גר-צבי רח' הלל 11 ירושלים		ED553286	ברנע אסתר		בעלים
			02-6256463	אצל עו"ד גר-צבי רח' הלל 11 ירושלים		ED002327	גידנסקי דוד		בעלים

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מורד
bikson@netvision.net.il	02-6790626		02-6785341	רח' הרצוג 71 ירושלים 92622		7326	000075663	יגאל בר-דוד / ביקסון בר דוד אדריכלים	אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל
Levymeir@netvision.net.il	02-5816818		02-5816818	פארק סנטר הר חוצבים ירושלים		0586	052632551	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
לי"ר	לי"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**

תוספת בניה לצורך הרחבת יח"ד קיימות על ידי הסבת שטחי שרות ומרפסות לשטחים עיקריים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן
קביעת בינוי להרחבת שטחי המגורים בקומת המרתף
קביעת בינוי להרחבת יח"ד על ידי הוספת שטחי מרפסות מקורות וממ"דים לשטח הדירה.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח התכנית וקביעתם ל-1102.00 מ"ר מתוכם 825.5 מ"ר שטח עיקרי ו-193.00 מ"ר שטחי שירות, מעל מפלס ה-0.00 ו-32.50 מ"ר שטח עיקרי ו-51.00 מ"ר שטחי שרות מתחת מפלס ה-0.00.
סך שטח התוספת למצב המאושר 168.0 מ"ר שטח עיקרי.
- 2.2.4 קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור, במסגרת קווי הבניין הקיים.
- 2.2.5 קביעת הוראות בדבר עץ לעקירה.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב* מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	0.704		-	0.704	שטח התוכנית – דונם
	6		-	9**	מגורים – מספר יח"ד
	858.00		167.89	690.11	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

* השטחים המאושרים חושבו לפי תכנית בקשה להיתר מסי 71/185.4 היתר מסי 56132 ותכנית בקשה להיתר מסי 71/185.5, היתר מסי 58409.

** מסי יחידות הדיור הוא מצב קיים בפועל שאינו מהווה אמירה סטטוטורית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	

תאי שטח	יעוד	מגורים ב'
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

- 4.1 מגורים ב'**
- 4.1.1 שימושים מגורים**
- 4.1.2 הוראות**
- 1. עיצוב אדריכלי.**
- א. תותרנה תוספות בניה בקומת מרתף (מפלס -2.95) - הפיכת שטחי שרות לשטח עיקרי לשם הגדלת יחיד קיימת, והגדלת חדר מכוונות. הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בשני קוים נקודה בצבע אדום.
 - ב. תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס ±0.00), בקומה א' (מפלס +3.12), בקומה ב' (מפלס +6.24), בקומה ג' (מפלס +9.36) ובקומה ד' (מפלס +12.48) - הפיכת שטחי מרפסות מקורות ושטחי שרות (ממ"דים) לשטחים עיקריים, הכל להרחבת יחידות דיור קיימות ואיחוד יחידות דיור, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 - 1. בבניין תוצב אנטנה מרכזית אחת.
 - 2. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 - ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים
 - ו. מודגש בזאת כי עיצוב חזיתות הבניין הינו מנחה בלבד, וייקבע סופית לעת מתן היתר הבניה, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלות קווי הבניין, מגבלות שטחי הבניה המרביים מגבלת מספר הקומות המרבי וממגבלת גובה הבניין המירבי.
- 2. סטיה ניכרת**
- א. מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות מעל קומת מרתף, וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).
 - ב. גובה הבנין, כמצוין בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).
 - ג. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 6 יחיד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - ד. קווי הבניין המצוינים בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).
 - ה. אחוזי הבניה יהיו כמצוין בטבלה מס' 5 שלהלן וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).

- 3. תנאים למתן היתר בניה**
- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של תוספות הבניה עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירות קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה לח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ג. תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים תהיינה תת קרקעיות.
- בעל ההיתר יעתיק על חשבונו במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. קבלת חוות דעת קונסטרוקטיבית של מהנדס שלד שתוגש למהנדס העיר לפיה הבניין הקיים יכול לשאת את תוספת הקומות ואת יתר הבניה המבוקשת בתכנית. היה ולצורך עמידות הבניין יידרשו חיזוקים שונים תיבחן המשמעות האסטטית של החיזוקים על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה.
- ה. המצאת ערובות להנחת דעתה של העירייה אשר יבטיחו כי מגיש הבקשה להיתר יעמוד בדרישות החיפוי והפתחים במבנה בהתאם לבניין הקיים.
- 4. עץ לעקירה**
- העץ המסומן בתשריט בצהוב מיועד לעקירה וייעקר על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר של עיריית ירושלים, בעת מתן היתר הבניה.
- 5. שימור וניצול מי נגר עילי.**
- א. בשטח החלקה יותרו לפחות 20% חדירי מים.
- ב. השטחים חדירי המים יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד') הכל על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34
- 6. היטל השבחה**
- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה לחוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- 7. תחנת שנאים**
- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשות התכנון.
- 8. תשתיות**
- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על-ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על-ידי עיריית ירושלים. כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל הזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב

התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

9 שלבי הביצוע

תוספות הבניה להרחבת יחידות הדיור הקיימות ולא יחוד יחידות בקומות הקיימות
יבוצעו לגבי כל יחידת דיור בנפרד ללא תלות באחרות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		מספר מבנה (מטר)	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי	שמאלי		מתחת	מעל						שטח	עיקרי	שרות			מפלס לכניסה הקובעת	
						16.42*	5/6**	6	157	1102.00	51.00	32.50	193.00	825.50	704	1	
בהתאם לנספח בתשריט -																	

* גובה בניין מעל מפלס פני קרקע סופיים ± 0.00
 ** הבניין הוא בג' 5 קומות מעל פני קרקע סופיים (למעט חזית הכניסה לבניין)
 *** הכניסה לבנין היא במפלס 2.95-. שטחי הבניה מתייחסים לשטחים מעל ומתחת למפלס 0.00

הערה לטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניין המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון 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	
	שלמה גן-צבי עו"ד מ.ה. 20834 הלל 11, ירושלים 94581 טל: 02-6256466		דרכון 524511	ליבה ברניג עיי עו"ד שלמה גן-צבי עפ"י יפוי כוח	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			0046065	מירי (שמיר) דינוביץ	
	שלמה גן-צבי עו"ד מ.ה. 20834 הלל 11, ירושלים 94581 טל: 02-6256466		דרכון ED553286	ברניג אסתר	בעלי עניין בקרקע
			דרכון	וידבסקי דוד	
20.1.10	ביקסון בר-דור אדריכלים רחשמוצוג 71, ירושלים 92622 טל: 02-67853426		000075663	יואל בר-דור ביקסון בר דור אדריכלים	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית