

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 13078

תוספות לבנין מגורים קיים, רח' יונה 16, כרם אברהם

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13078</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1610</u> ביום <u>15.7.16</u> מינחל תכנון יו"ר הועדה <u>[Signature]</u></p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**מס' 13078 שם תכנית : תוספות לבנין מגורים קיים, רח' יונה 16, כרם אברהם****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 124 בגוש 30081 רח' יונה 16, בשכונת כרם אברהם בירושלים, התב"ע התקפה הינה תכנית המתאר, וייעודו הוא אזור מגורים 3, בו מותרים 90%.
- הבנין הוא בן 2 קומות קיימות עם 4 יח"ד, ולאחרונה אושרה לבנין קומה נוספת עם 3 יח"ד, בהיתר בניה מס' 06/610, בסה"כ קיימות ומאושרות בבנין זה שלוש קומות ו-7 יח"ד.
- בתכנית זו מוצעות 2 קומות נוספות ושינוי בחלוקת הדירות (ללא תוספת במס' יח"ד) כשהקומה השלישית (המאושרת) תכיל 2 יח"ד, הקומה הרביעית תשמש כהרחבה ל-2 הדירות בקומה שמתחתיה, וקומה נוספת עבור יח"ד נוספת.
- ההרחבות המוצעות הן רק על הגגות לחלק מהדיירים, ללא תוספות בחזיתות עקב הקירבה לגבול המגרש.

רקע תכנוני לתכנית

- בהיתר הבניה הנ"ל אושרו בהקלה 4.85% מעבר ל-90% המאושרים, בסה"כ אושרו בבנין זה 94.85% שהם 360.44 מ"ר, מהם 17 מ"ר שקיימים ללא היתר שהופחתו בתכנית זו מהשטחים המאושרים, ו-5 מ"ר של סגירת מרפסת המוצעת לפירוק.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה הקיימת בבנין ללא היתר מסומנת בנספח הבינוי בצהוב, תוספת הקומות המוצעות בתכנית אינן קיימות בפועל.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

- מגישי התכנית רכשו את גג הבנין וזכויות הבניה מאת דיירי הבנין, הגב' מרים טננהויז, מר יוסף גרינברג שמכר בשלב מאוחר יותר את דירתו למר משה מ. דוידוביץ (ראה מכתבו של עו"ד נובוגרוצקי), ומאת מר אליהו דרברמדיקר. כשלדייר בבנין מר יוחנן אייזבך לא היו זכויות בגג, ראה פרוטוקול ופסק דין של בית הדין.

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדריי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים

זיהוי וסיווג התכנית		1.
תוספות לבנין מגורים קיים, רח' יונה 16, כרם אברהם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
13078	מספר התכנית	
380 מ"ר		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
20/9/10	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
		1.5 מקום התכנית
ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
220690	קואורדינטה מערב מזרח – Y	
633015	קואורדינטה דרום צפון – X	
צפונית לרח' מלכי ישראל ומזרחית למתחם שנלר		1.5.2 תאור מקום
ירושלים	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
ירושלים	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
כרם אברהם	שכונה	
יונה	רחוב	
16	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	בהסדר	חלק מהגוש	124	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/ תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/1996 ב' ניסן תשנ"ו
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	5264	15/1/2004 כ"א טבת תשס"ד

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	20/9/10	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	20/9/10	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	7/12/09	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים*	תכנית בינוי (נספח מס' 1)

* למעט נתוני מספר יחיד, שטחי בניה וקווי בנין וגובה הבניה המירבי שהינם מחייבים.

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגישי התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה פרטי	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-5373401	רש"י 83 י-ם	לי"ר	לי"ר	037180924	צבי אריה שכטר	לי"ר
			03-6767526	קהילות יעקב 20 ב"ב	לי"ר	לי"ר	040807158	ישראל שכטר	לי"ר

1.8.1.1 יזם בפועל
לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
									לי"ר	
				יונה 16 י-ם	לי"ר	לי"ר	5205175	דברנימדיקר אליהו	לי"ר	
				יונה 16 י-ם	לי"ר	לי"ר	5434414	דבורה טויסיג	לי"ר	
				יונה 16 י-ם	לי"ר	לי"ר	57928	מרים טגנהויז	לי"ר	
				יונה 16 י-ם	לי"ר	לי"ר	5449778	יוחנן אייזנבך	לי"ר	
				יונה 16 י-ם	לי"ר	לי"ר	5504180	צביה אייזנבך	לי"ר	
				יונה 16 י-ם	לי"ר	לי"ר	300666484	משה מרדכי דוידוביץ	לי"ר	
				יונה 16 י-ם	לי"ר	לי"ר	300116126	שרה דיידוביץ	לי"ר	

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון מספר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
			02-6242731	רח' בן יהודה 34 י"ם	לי"ר	לי"ר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל	עורך ראשי
			02-6245094	רח' טבריה 9 י"ם	לי"ר	לי"ר	403	490177	ציון שרון	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- שינוי בחלוקת הדירות הקיימות ותוספת 2 קומות על בנין קיים לשם יצירת יחיד גדולות, ללא שינוי במס' יחיד מאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי במפלס +10.60 להרחבת יחיד בקומה שמתחת, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת יחיד במפלס +13.60 במקום יחיד קיימת שבוטלה, בקומה שמתחת.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-675 מ"ר (מתוכם 597 מ"ר שטחים עיקריים, ו-78 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין הריסת מבנה קיים.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	380 מ"ר
------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י היתר בניה מס' 06/610, ולאחר הפחתת שטח קיים ללא היתר	597		254+	343	מ"ר	מגורים
	7		-	7	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
חזיתות לשימור	הריסה	עצים לשימור		
1	1	1	1	אזור מגורים ב'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים
4.1.2	הוראות

א. הוראות בניין:

1. תותר תוספת בניה במפלס +10.60 עבור הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למסומן בקו בצבע אדום בנספח הבינוי.
2. תותר תוספת קומה במפלס +13.60 עבור תוספת יחיד במקום יחיד שבוטלה בקומה הקיימת, בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1.
3. תותרנה צירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח עיקרי של הדירה, בהתאם למסומן בקו אדום בנספח הבינוי.

ב. קווי בנין:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.

ג. חזיתות לשימור:

1. החזיתות המסומנות בקו סגול בתשריט מיועדות לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:
 - א. יש לשמר את הבנין כולל ריצופי השטיח ונגרות הדלתות והחלונות, ניתן יהיה לשנות את חללי הפנים וכתוצאה מכך להשתמש פעם נוספת בריצופי השטיח ונגרות הפנים במבנה עצמו.
 - ב. לא יותר שינוי בגרם המדרגות – ריצופים ומעקות.
 - ג. יש לתקן ולשמור על דלת הכניסה הראשית לבנין.
 - ד. כל תוספת תשמור על מאפייני הבית- מימדי הפתחים, קצב הפתחים ומיקומם בחזית.
 - ה. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט הריסות של תוספות מאוחרות של מרפסות, כפי שמסומן בנספח הבינוי, ובתשריט.
 - ו. לא תותר פגיעה בחזיתות הבנין, באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ופרטי הבנין המקוריים הקיימים בו, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, כיחול וסורגים.
 - ז. פתרון דודי שמש, הקולטים והמזגנים יעשה באופן שישולב בפתרון מלא של המבנה.

- ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
- ט. מינוי אדריכל שימור לליווי הבניה.

ד. עצים לשימור:

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

ה. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ו. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תיאום חזיתות ופתחים עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו כולל הטמעת פרטים אופייניים של הבנין הקיים והגגות כתנאי למתן היתר בניה.
3. תיאום שימור חזיתות הבנין עם יחידת השימור כאמור בסעיף 4.1.2ג לעיל
4. תנאי למתן היתר מינוי אדריכל שימור לליווי ביצוע הבניה בפועל להנחת דעת מהנדס העיר.
5. תיאום עם מפקדת הג"א.
6. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.
7. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
8. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, 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 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.

ז. מבנה להריסה:

1. המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, וייהרס לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.
2. המרפסות המיועדות לפרוק מסומנות בצהוב בנספח הבינוי ויפורקו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה.

ח. פסולת בנין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ז. רשות העתיקות:

א. על פי חוק העתיקות, התשל"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.

ח. היטל השבחה:

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

ט. קולטי שמש על הגג:

א. הפתרון האדריכלי למיקום הקולטים טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

י. העתקת מתקנים לגג הבנין:

א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל חלל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.

יא. סטיה ניכרת:

א. כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צנדי-שמאלי	צנדי-ימני	קדמי	מתחת לקונסולות					מעל לקונסולות	מתחת הקונסולות			
כמסומן בתשריט	-	-	-	מחלת לקונסולות	מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
						7	178	675	78	597	380	1	מגורים ב'

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבניים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים)התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* גובה רום גג הרעפים +17.00.

6. הוראות נוספות**6.1 התאמה לתמ"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 2413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכללת 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).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

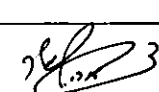
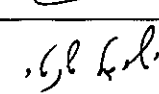
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

1. הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים.

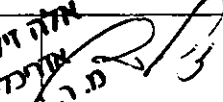
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		לי"ר	037180924	צבי אריה שכטר	מגישי התכנית
		לי"ר	040807158	ישראל שכטר	

בעלי הקרקע	ראה סעיף 1.8.3 לעיל רשימת בעלי ענין בקרקע ואינפורמציה בדברי ההסבר
------------	---

עורך התכנית	אלה זילברמן אדריי	16582892	לי"ר	
-------------	-------------------	----------	------	---

אלה זילברמן
אדריכלית
מ.ר. 107388