

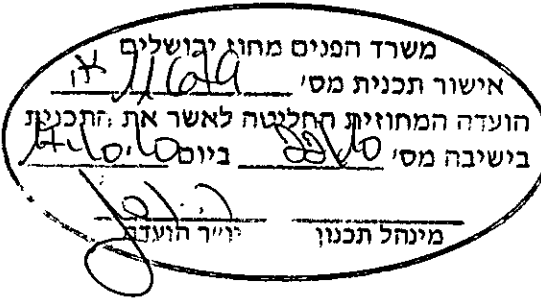
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11679 א

הרחבת יח"ד קיימות ברח' ברנד 11, הר נוף.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
הרחבת יח"ד קיימות ברח' ברנד 11.
ע"פ תכנית 966ג' נקבע מס' יח"ד מקסימלי של 16 יח"ד. בפועל ועל פי תשריט בית המשותף ניבנו 14 יח"ד. ע"פ תב"ע 11679 קיימות 14 יח"ד ואושרה תוספת לדירות 13, 14.
התכנית המוגשת מיועדת להרחבת דירות קיימות בקומות הקיימות.
בשטח התכנית קיימות כיום 14 יחידות דיור.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 966ג' שקיבלה תוקף ב 18.9.1980 המגרש - אזור מגורים 2 בשינויים המאפשר בינוי בהיקף של 1600.00 מ"ר.
היתר בניה מקורי לא קיים בארכיב של עיריית ירושלים. במקום זאת אנו מגישים תצהיר של אדריכל יוסף גולן מתאריך 27.03.1998.
ב 30.04.2008 ועדה אישרה תכנית 11679 שמאפשרת תוספת בניה רק לשתי יח"ד : מס' 13, 14, בהיקף של 204.00 מ"ר.
בזמן פרסום להפקדה ועדת התנגדויות החליטה לאפשר הכשרת תכנית נוספת להרחבות לכל יח"ד בבנין.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה קיבלו מענה במסגרת תכנית נוכחית).
מיועד להריסה מיבנה בקומת כניסה מעבר לקווי בנין .
4. מגיש התכנית הוא חוכר.
5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	מספר תכנית	הרחבת יח"ד קיימות ברח' ברנד 11, הר נוף, ירושלים. 11679 א
1.2	שטח התוכנית		1.668 דונם
1.3	מהדורות	שלב	למתן תוקף
		מספר מהדורה	2
		תאריך עדכון	07/11/2010
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא 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 ^(א) בחוק	ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	לא רלוונטי תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	216475
		קואורדינטה Y	632310
1.5.2	תיאור מקום		אזור מגורים בשכונת הר נוף, ירושלים
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	הר נוף
		רחוב	ברנד
		מספר בית	11

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30255	מוסדר	חלק מהגוש	134	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11679	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

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	16/7/1959 "תמוז תשי"ט
1966ג'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 1966ג' ממשיכות לחול.	2658	18/09/1980 כ"ח אלול תשל"ט
11679	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 11679 ממשיכות לחול.	5798	30/04/2008 כ"ח אלול תשל"ט
5166 חניה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	5264	15/01/2004 כ"א טבת תשס"ד
5022 מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	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	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	07/11/2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	07/11/2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	07/11/2010	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח בניו ופיתוח

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.

* מחייב לעניין: גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יחיד.

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					רח' ברנד 11			015615701	זליג מרק דניאל	
										מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
										לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות/דרבון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' ברנד 11/1				רשות הפתוח		בעלים
				רח' ברנד 11/2		13553672	מילר דוד	מילר דוד		חוכר
				רח' ברנד 11/2		50183474	מילר מרים	מילר מרים		חוכר
				רח' ברנד 11/3		011291937	דויטש יהודה לייב	דויטש יהודה לייב		חוכר
				רח' ברנד 11/4		011514098	מילר סוזן	מילר סוזן		חוכר
				רח' ברנד 11/5			רשות הפתוח	רשות הפתוח		בעלים
				רח' ברנד 11/6		077165157	חייט ברוך	חייט ברוך		בעלים
				רח' ברנד 11/6		017716523	חייט שרה	חייט שרה		בעלים
				רח' ברנד 11/7		069323004	גולדפילד יחזקאל	גולדפילד יחזקאל		חוכר
				רח' ברנד 11/7		065528838	גולדפילד זלדה	גולדפילד זלדה		חוכר
				רח' ברנד 11/8		011483484	רוזנבלום יונתן	רוזנבלום יונתן		בעלים
				רח' ברנד 11/8		011483492	רוזנבלום יהודית	רוזנבלום יהודית		בעלים
				רח' ברנד 11/9			רשות הפתוח	רשות הפתוח		בעלים
				רח' ברנד 11/10		308712140	וייסר שלמה סטיבן	וייסר שלמה סטיבן		בעלים
				רח' ברנד 11/10		308712173	וייסר אסתר	וייסר אסתר		בעלים
				רח' ברנד 11/11		043891577	הלן מרגן	הלן מרגן		בעלים
				רח' ברנד 11/12		015615701	זליג מרק דניאל	זליג מרק דניאל		חוכר
				רח' ברנד 11/12		012824975	זליג ליסה	זליג ליסה		חוכר
				רח' ברנד 11/13		043891577	הלן מרגן	הלן מרגן		בעלים
				רח' ברנד 11/14		015615701	זליג מרק דניאל	זליג מרק דניאל		חוכר
				רח' ברנד 11/14		012824975	זליג ליסה	זליג ליסה		חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.il	02-6447268	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים		.45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	עורך ראשי
meimad@meimad- cur.co.il	02-6522596	0505331854	02-6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים		502	002408938	אלסטר ראובן	מודד	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
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 דיור לדירות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 קביעת השימושים המותרים למגורים.

2.2.2 קביעת הוראות בניה:

1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת כניסה, א', ב', ג, ד, ה, לשם הרחבות יחידות דיור הקיימות בקומות כניסה, א', ב', ג, ד, ה'.

2. קביעת בינוי לתוספת סה"כ 628.00 מ"ר שטחים עיקריים.

3. 2.2.3 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.

4. 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

5. 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.668	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 תב"ע 1996 11679		2432.00	628.00	1804.00	מ"ר	מגורים
בפועל יש 14		14	-2	16	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

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	יעוד מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים.
4.1.2	הוראות
	<p>א. הוראות בינוי</p> <p>1. יותר בינוי לתוספת והרחבת בניה קיימת בקומות כניסה, א, ב, ג, ד, ה. לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות כניסה, א, ב, ג, ד, ה.</p> <p>ב. קוי בניין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ג. עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ד. קולטי שמש</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p> <p>ה. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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 תצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום 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 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>

<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>	<p>ו. חניה</p>
<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). 2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>ז. סטייה ניכרת</p>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>ח. היטל השבחה</p>
<p>1. יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש. 2. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>ט. ניצול מיטבי של מי נגר</p>
<p>היתר לתוספות בניה 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: (1) 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. (2) 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). 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.</p>	<p>י. חיזוק מבנים – תמ"א 38:</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד
			צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה כה"כ	שטחי עיקרי	שטחי שירות	שטחי עיקרי		
אזורי																		
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	8	-	25.60	9.59	14	35.91	145.80	2432.00	-	-	2432.00	-	1668.00	1	מגורים ב'	

* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

6.1 ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

1. הרחבות הבניה ליח"ד יבוצעו בעמודות בהנף אחד,

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>A. Fliq</i>		015615701	זליג מרק דניאל	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
				רשות הפתוח	בעלי הזכויות בקרקע
			13553672	מילר דוד	חוכר
			50183474	מילר מרים	חוכר
			011291937	דויטש יהודה לייב	חוכר
			011514098	מילר סוזן	חוכר
				רשות הפתוח	בעלים
			077165157	חייט ברוך	בעלים
			017716523	חייט שרה	בעלים
			069323004	גולדפילד יחזקאל	חוכר
			065528838	גולדפילד זלדה	חוכר
			011483484	רוזנבלום יונתן	בעלים
			011483492	רוזנבלום יהודית	בעלים
				רשות הפתוח	בעלים
			308712140	וייסר שלמה סטיבן	בעלים
			308712173	וייסר אסתר	בעלים
			043891577	הלן מרלן	בעלים
	<i>A. Fliq</i>		015615701	זליג מרק דניאל	חוכר
			012824975	זליג ליסה	חוכר
			043891577	הלן מרלן	בעלים
			015615701	זליג מרק דניאל	חוכר
			012824975	זליג ליסה	חוכר
	<i>A. Fliq</i> מספר זהות 45834	45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התוכנית