

1/12/10
סל
OK
מחזור
הגלגל

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9324

שם התכנית: תוספת בנייה למגורים, ברוריה 9, גונן

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9324
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 18.2 ביוכס 18.2
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

דברי הסבר לתוכנית

א. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

הכשרת עבירות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות. מדובר בתוספות שטחים עיקריים במפלסי הקרקע וקומות א' ו-ב', הפיכת מחסנים למגורים בקומת המרתף. בנוסף התכנית מסדירה את התוספות הקיימות במפלס הגג.

ב. רקע תכנוני לתכנית

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית מס' 4459.

ג. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח קיימות 14 יחידות דיור שנבנו בהיתר בניה כחוק. אנו מבקשים במסגרת ההכשרות להכשיר תוספות בנייה בקומת קרקע, בקומה א' וקומת הגג לשם הרחבות יח"ד קיימות.

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התוכנית הינו אחד מבעלי הקרקע בבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושליםתוכנית מס' 9324**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספות בנייה למגורים ברוריה 9, גונן

1.1 שם התוכנית

985 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות
שלב

I

מספר מהדורה

22.02.2010

תאריך עדכון

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

• וועדה 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
		קואורדינטה X 220/075 קואורדינטה Y 629/750
1.5.2	תיאור מקום	שכונת גונן, רח' ברוריה 9
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 גונן רחוב ברוריה מספר בית 9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30005	• מוסדר	• חלק מהגוש	70	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
01/02/1996	מס' 4377 עמ' 1510	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4459 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	• שינוי	4459

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קצ"מ	תחילה	סוג המסמך
	וועדה מתווזית	אירנה בדלצ'אן	22.02.2010	לא רלבנטי	15	לא רלבנטי	לא רלבנטי	• מחייב	דו"ראות התוכנית
	וועדה מתווזית	אירנה בדלצ'אן	22.02.2010	1	לא רלבנטי	לא רלבנטי	1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מתווזית	אירנה בדלצ'אן	22.02.2010	1	לא רלבנטי	לא רלבנטי	1:100	• מנתה עם מספר אלמנטים מחייבים	נספח בינוי של התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים על לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשלויים.

22/02/2010

עמוד 6 מתוך 15

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
30005				02-6797275	רח' ברנדיה 9 ירושלים	שם רלבנט		059274274	מנכ"ל עגד		
70						לא רלבנט					

1.8.2 יזם במעל

זוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במעל
					שם רלבנט					
					ליזר					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

זוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במעל
				ברנדיה 9	שם רלבנט				
				ברנדיה 9		5795345	מוניק גלעד		
				ברנדיה 9		56578693	מוניק גלעד		
				ברנדיה 9		56073273	עידו אדיב		
				ברנדיה 9		59274274	עידו מיכל		
				ברנדיה 9		17037292	פרץ גיל		
				ברנדיה 9		11945938	פרץ גיל		
				ברנדיה 9		701058	פרנאני רות		
				ברנדיה 9		5492692	צבא עדינה		
				ברנדיה 9		701058	פרנאני רות		
				ברנדיה 9		1967264	לויטם אברהם		
				ברנדיה 9		12524898	טאמון אליסיה		
				ברנדיה 9		519915	פיטר פאני		
				ברנדיה 9		17920	ספיר אורי		
				ברנדיה 9		55603	נמנו אסתר		
				ברנדיה 9		F0922888: ד"ר	אלבו וילי		
				ברנדיה 9		F0920387: ד"ר	אלבו מרטי		
				ברנדיה 9		024978793	עמר יהואל		
				ברנדיה 9		232678	דרור יעחק		

• בעלים

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

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם לשות / מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדרס
shavit@013.net	02-5700791	02-5700791	רח' ברקת 65, מבשרת ציון	שם ומספר תאגיד / שם לשות / מקומית	82020	311940266	אירנה בולגיאן	ארכיטקטורה תואר שני	אדרס
		02-6245094	רח' טבריה 9	משדד למדינות, הניסה ויישע	403	490177	ציון שרון	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
הוועדה 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

תוספות בנייה לשם הרחבות יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- א. הסבת שטחי מחסנים קיימים לשטח עיקרי בקומת המרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעל.
- ב. קביעת בינוי לסגירת מרפסות קיימות בקומות א' ו-ב'.
- ג. קביעת בינוי לתוספות לשם הרחבות של יח"ד קיימות בקומת הגג.
- ד. קביעת שטחי בניה מירביים בהיקף של 1739.76 מ"ר, מהם 1606.12 מ"ר שטחים עיקריים ו-133.64 מ"ר שטחי שרות.
- ה. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה
- ז. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ולהעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				985	שטח התוכנית – מ"ר
	14		0	14	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
	1606.12		182.50	1423.62	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

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

מגורים

4.1.2 הוראות בנוי:

- א. תותר הסבת שטח מחסנים קיימים בקומת מרתף לשטח עיקרי למטרת הרחבת דיור קיימת בקומה שמעל.
- ב. תותר סגירת מרפסת קיימת בקומה א'.
- ג. יותרו תוספות בניה בקומות ב' ו-ג', לשם הרחבת יח"ד קיימות. הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1.
- ד. **סטיה ניכרת:**
 1. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בנספח מס' 1 בקו אדום. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק הת"וב סטיה ניכרת מתכנית (התשס"ב – 2002).
 2. מספר יח"ד בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק הת"וב סטיה ניכרת מתכנית (התשס"ב – 2002).
- ה. **חומרי הבנייה** יהיו טיח שפריץ מותז בטקסטורה דקה על בסיס פולימרי כגון הקיים.
 1. **גדר ומבנים להריסה**
המבנים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.
 2. **שלבי ביצוע**
הבנייה בחזית הצפונית על הגג תבוצע בהינף אחד ולא תותר בנייה בשלבים בחזית זו. הבנייה בשאר החזיתות תוכל להיבנות בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי.
- ד. **עצים לשימור ולעקירה:**
 1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעותקו בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזרני/מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מגורים ב'						
	מתחת לקווי בנין	מעל לקווי בנין						מתחת לקובעת	מעל לקובעת	עיקרי	שירות				עיקרי	שירות				
אחר	צו"ד - שמאל	צו"ד - ימני	קדמי	קדמת לקובעת	קדמת לקובעת	1	4	12.20	14.21	14	51%	177	1739.76	-	138.26	133.64	1467.86	985	1	מגורים ב'

שטח הבניה הכולל של כל המבנים הנבונים יהיה 177 דונם. שטח הבניה הכולל של כל המבנים הנבונים יהיה 1739.76 מ"ר. שטח הבניה הכולל של כל המבנים הנבונים יהיה 177 דונם. שטח הבניה הכולל של כל המבנים הנבונים יהיה 1739.76 מ"ר.

22/02/2010

עמוד 11 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

2. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

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 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 וכיוב' 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.

6.2 היטל השבח

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ך		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6.7.10			059274274	עידו מיכל	מגיש התוכנית
			5795345	מונין נלי	בעלי עניין בקרקע
			58578693	מונין גלעד	
6.7.10			58073273	עידו אדיב	
6.7.10			59274274	עידו מיכל	
			17037292	פרץ גיל	
			11945938	פרץ יעל	
			701058	פרגאי רות	
6.7.10			5492692	צבאג עדנה	
			701058	פרגאי רותי	
2.10.10			1967264	לויטס אברהם	
6.7.10			12524898	נאומן אליסיה	
			519915	פישר פאני	
6/7/2010			17920	ספיר אורי	
			55603	גפן אסתר	
			F0922888	אלבו וילי	
			F0920387	אלבו מרטין	
			024978793	עמר יחיאל	
2/2/2010			232678	דרור יצחק	
	 S.I. אשדוד אדריכלים ופינימס אדריכל בוריס מר. 82020 ב' ברקת 65 תל אביב ירושלים 05238		311940266	אירנה בדליאן	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

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר		ל"ר	ל"ר

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	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

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית