

מ.מ.מ.
מ.מ.מ.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס': 13522

שם התכנית: הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות
עבור 4 יח"ד חדשות ברח' גבעת משה 9
ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים:

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 13522 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 101 ביום 28.6.65</p> <p>מנהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

תכנית מס': 13522 שם תכנית: הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות עבור 4 יח"ד חדשות ברח' גבעת משה 9 ירושלים.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

מוצעת תכנית לבנין ברח' גבעת משה 9 עבור הרחבות לדירות וכן תוספת של 2 קומות עבור יצירת 4 יח"ד חדשות, ההרחבות הינם לכל הדירות בבנין והדירות החדשות המוצעות על גג הבנין שהינו רכוש פרטי של שני דיירים בבנין השותפים לתכנית זו.

רקע תכנוני לתכנית:

במקום ישנו אזור מגורים 2 שחלה עפ"י תכנית מתאר 2748, וקיימים ברחוב זה ובניינים סמוכים ברחובות סמוכים בגובה של עד – 6 או 7 קומות, וכן ישנם בסמיכות בנייני ציבור וגינה ציבורית מצד אחורי.

הבנין בנוי בקווי בנין מרוחקים מאוד מגבול החלקה בכל ארבעת הכיוונים. רוחב הכביש בחזית הקידמית הינו רוחב של 5 מסלולים הוצעה חניה, נוסף על הקיימת.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

הבניה המוצעת אינה קיימת בפועל, והבנין הקיים הינו בנוי ההיתר המקורי ללא חריגות בניה.

מחוז ירושלים
תכנית מס' 13522

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית:
הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות עבור 4
יח"ד חדשות ברח' גבעת משה 9 ירושלים.

מספר התכנית 13522

1.2 שטח התכנית:
897 מ"ר

1.3 מהדורות - שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1
תאריך עדכון 1.12.10

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית • תכנית מתאר מקומית

האם מבילה הוראות
של תכנית מפורטת • כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית • ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כללים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

קוארדינטה Y דרום-צפון: 220556

קוארדינטה X מערב-מזרח: 633875

1.5.2 תאור מקום:

רח' גבעת משה 9 פניה משדרות גולדה מאיר ומהצד השני בפניה מעלי
הכהן שכונת תל ארזה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית:

רשות מקומית: ירושלים

התייחסות לתחום

הרשות • חלק מתחום הרשות.

1.5.4 כתובת שבה חלה

התכנית

ישוב: ירושלים

שכונה: תל ארזה

רחוב: גבעת משה

מס' בית: 9

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מס' גוש
לא רלוונטי	92	חלק מהגוש	מוסדר	30105

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/ תאי שטח מתכניות קודמות שלא
נרשמו כחלקות

מספר מגרש/ תא שטח	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מס' תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2748	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית זו 2748 .	י.פ. 2948	י"ח אב התשמ"ג 28.7.1983
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית זו מתאר 62	י.פ. 687	16.7.59 י' תמוז התשי"ט
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעלית.	י.פ. 4393	22.3.96 ב' ניסן התשנ"ו
5166 ב/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה.	י.פ. 6052	21.1.10 ו' שבט התשי"ע

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גליונות	מס' עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
13.9.09	ועדה מחוזית	יעחק רוזנבלו	26.10.09	1	/	1:100	מחייב חלקית *	נספח בינוי
13.9.09	ועדה מחוזית	יעחק רוזנבלו	26.10.09	---	15	לא רלוונטי	מחייב	חוראות התכנית
13.9.09	ועדה מחוזית	יעחק רוזנבלו	26.10.09	1	/	1:250	מחייב	תשריטת התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

* מחייב לעניין גובה, קווי בנין, מס' יחיד.

1.8 בעלי ענין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	מס' רשיון	מס' זחוח	שם פרטי ומשפחה	מקצוע /תואר	מגיש התכנית
		0527667000	5371677	רח' גבעת משה 9 ירושלים			052225687	פנחס דוידוביץ		

1.8.2 בעלי ענין בקרקע שאינם מגישי התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	מס' רשיון	מס' זחוח	שם פרטי ומשפחה	מקצוע /תואר
				רח' גבעת משה 9 ירושלים			653393	שור נחמה	
				רח' גבעת משה 9 ירושלים			ד' 156073243	ציוויאק יצחק מאיר	
				רח' גבעת משה 9 ירושלים			ד' 111100782	חלברג דוד	
				רח' גבעת משה 9 ירושלים			ד' 152689754	חלברג צביה	
				רח' גבעת משה 9 ירושלים			052225687	דוידוביץ פנחס	
				רח' גבעת משה 9 ירושלים			017186669	דוידוביץ מרים	

			רח' גבעת משה 9 ירושלים			5740353	אדלר מרדכי אחרון		
			רח' גבעת משה 9 ירושלים			5683347	אדלר פנינה		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' רשיון	מס' זחות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
		0505420081	9933021	רח' הגפן 41 אפרת	23156	1393787	יחקר רוזנבלו	אדריכל
	5818637	0573158270	5818634	רח' פישל 5 ירושלים	---	180560-5	יהודה שורצמן	מתכנן
Moshe big hazan@walla .co.il	5816642	0505566946	5816642	רח' מקור ישראל 10 ירושלים	322	373619	יעקב סומך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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**

- תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות
- תוספת 2 קומות עבור 4 יח"ד חדשות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית צפונית להרחבת יח"ד במפלסים $\pm 0.00, +3.00, +6.00$.

- קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית דרומית במפלסים $\pm 0.00, +3.00, +6.00$.

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות חדשות במפלסים $+9.00, +12.00$ לשם תוספת

2 יח"ד בכל קומה, סה"כ 4 יח"ד חדשות.

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1015.16 מ"ר מתוכם 922 מ"ר שטחים עיקריים ו- 93.16 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 הגדלת מסי קומות מ- 4 קומות מאושרות ל- 6 קומות.

2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים.

2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין סגירת מרפסות לפירוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				0.897	שטח התכנית - דונם
		10	4	6	מגורים - מספר יח"ד
814.20 קיים בפועל *		1731.05	922	809.05	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

ההפרש בין שטחים בפועל לשטחים מאושרים בסך 5.15 מ"ר.

נכלל בשטחים המוצעים וההפרש נובע משינויים במידות בין תכנון לביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
הריסה 001		
	1	מגורים ג'

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 ג'
- 4.1.1 שימושים: מגורים
- 4.1.2 הוראות:

א. הוראות בינוי:

תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

- תותר תוספת 2 קומות - קומה ד' (מפלס 9.00 +) קומה ה' (מפלס 12.00) לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.
- תותרנה תוספות בניה בחזית הצפונית של הבנין בקומות, א' (מפלס 0.00), קומה ב' (מפלס 3.00 +), קומה ג' (מפלס 6.00 +) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית דרומית במפלסים 0.00 ±, 3.00 +, 6.00 +.

ב. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

ג. תנאים למתן היתר בניה:

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- תיאום חזיתות ופתחים באופי הפתחים הקיימים עם מהנדס העיר.
- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, צוברי גז, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 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.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- תיאום פתרון החניה עם אגף תושבי"ה.

ד. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ה. פסולת לבנין:

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.

ו. חניה:

תוספת חניה אחת ל- 4 דירות חדשות ע"פ הקבוע בתכנית 5166 ב'.

ז. היטל השבחה:

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

ח. רשות העתיקות:

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.

ט. סטייה ניכרת:

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס 1 הינו מחייב וכל סטייה ממו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

י. סגירת מרפסות לפירוק

סגירת המרפסות המסומנות בצהוב בנספח הבינוי מיועדות לפירוק ויפורקו ע"י מגישי הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד לפירוק, כתנאי למתן היתר בניה.

יא. החדרת מי נגר ע"פ תמ"א 34 ב' 4:

יותר בתכנית שטח חדיר למי נגר שלא יפחת מ – 20%, השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר מתלחל כגון חצץ או חלוקים.

יב. הוראות תמ"א 38:

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 413 , 2 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 ליעודו החדש של המבנה.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

קווי בנין	מס' קומות			גובה גג (מטר) *	תכנית %	מס' יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטח בניה	שטחי בניה			גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד			
	מתחת לכניסה הקונברט	מעל לכניסה הקונברט	מס' קומות						מתחת לכניסה הקונברט	עיקרי	שרות				עיקרי		
אחורי	צדדי	צדדי	קדמי														
	שמאלי	ימני															
	כמסומן בתשריט			1	5	15.00	43%	10	244%	2193.44	294.37	--	168.02	1731.05	897	1	מגורים ג'

הצרה לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתורים) התשי"ב – 1992

* תותר קומה מצומצמת בגובה של 17.60

** יותר מעקה בגובה של 16.10

6. הוראות נוספות

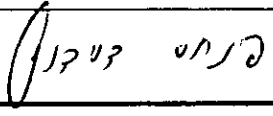
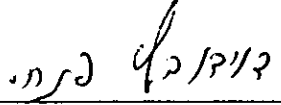
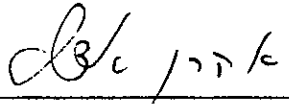

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית**7.1 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
		052225687	פנחס דוידוביץ	בעלי ענין בקרקע
		653393	שור נחמה	
		ד' 156073243	ציוויאק יצחק מאיר	
		ד' 111100782	הלברג דוד	
		ד' 152689754	הלברג צביה	
		052225687	דוידוביץ פנחס	
		017186669	דוידוביץ מרים	
		5740353	אדלר מרדכי אהרון	
		5683347	אדלר פנינה	
9.12.10	יצחק רוזנבלו אדריכל רח' התפר 41 אפרת רשיון מס' - 23156	1393787	יצחק רוזנבלו	
8/12/10		180560-5	יהודה שורצמן	

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטורים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה	לא רלוונטי	לא רלוונטי
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה	לא רלוונטי	לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה	לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

9.1.4 ערר על התכנית