

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10138 א'

תוספת לבניין מגורים - רחוב הסופר 3

ירושלים

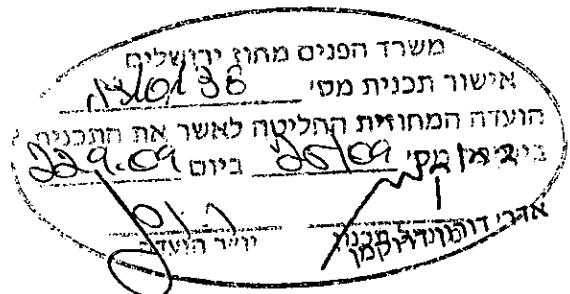
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית



דברי הסבר לתוכנית**דברי הסבר לתכנית מס' 10138 א'****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית המוגשת נמצאת ברחוב הסופר 3.
תכנית זו מציעה תוספת קומה חלקית וקומה טכנית מצומצמת ל- 3 קומות קיימות בבניין לשם יצירת 3 יח"ד חדשות בנוסף ל- 8 הקיימות ובסה"כ 11 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום- היא מתאר 62 המייעדת שטח זה למגורים 1.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח זה קיים היתר מספר 273 / 04 בניין מאושר בן 3 קומות מעל מפלס ± 0.00 ו- 1 קומת חניה + מחסנים מתחת למפלס ± 0.00 , סה"כ 8 יח"ד מאושרות.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

עפ"י נסח טאבו ויפוי כח מצורפים.

שם מגיש התכנית: לודמר צ'ארלס
על ידי מיופה כח, אלי דיסקין

שם האדריכל: אלי רכס

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 10138 א'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	תוספת לבניין מגורים - רחוב הסופר 3
1.2	שטח התוכנית	833 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב תוקף
	מספר מהדורה	6
	תאריך עדכון	20/12/2010
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	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	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	218,025
		קואורדינטה Y	632,075
1.5.2	תיאור מקום	התכנית חלה בשכונת בית הכרם בשטח המיועד לאזור מגורים 1.	
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	בית הכרם
		רחוב	הסופר
		מספר בית	3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30150	מוסדר	כל הגוש	113	אין

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	687	16/07/1959
5166 / ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב' הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/01/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	20/12/2010	-	13	-	מחייב	הוראות התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	20/12/2010	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	20/12/2010	1	-	1:100	מחייב תלקית	"נספח בניוי
	ועדה מחוזית	אברהם גיאלצ'ינסקי	20/12/2010	1	1	1:250	מנחה	נספח תחבורה

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, קווי בניין, מס' יחידות דיור ומס' קומות.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				02 - 5714646	רחוב הסופר 3	-	-	דרכון 152170140	לדמר ציארלס עיני מיופה כח	-	מגיש התכנית
				02 - 5714646	האדמור מלובביץ 31 רמת שלמה 97520			023769573	אלני דיסקין		

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
								לא רלוונטי		יזם בפועל
								לא רלוונטי		לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02 - 5714646	רחוב הסופר 3			152170140	לדמר ציארלס עיני מיופה כח		• בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחדד, 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	מקצוע / תואר
office@reches.org.il	02- 6789818		02 - 6790144	האומן 9 ירושלים 93420	אלי רכס - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 513631002 ח.פ.	21848	ת.ז. 005762216	אלי רכס		אדריכל
			077 - 9630239	רובע הסיטי, רח' העצמאות 35/16, אשדוד		959	ת.ז.	מורטוב אלכסיי		מודד
			6248794-02	שמואל הנגיד 17, ירושלים		05544	ת.ז. 012078473	אברהם גיאצ'יניסקי		מהנדס תנועה

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- תוספת קומה על בניין קיים לשם יצירת 4 יח"ד חדשות ברח' הסופר 3, בית הכרם ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאיזור מגורים 1 למגורים ג'.
- קביעת השימושים המותרים בקרקע.
- קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית וקומה טכנית מצומצמת.
- קביעת היקף שטחי הבנייה ל- 1784.17 מ"ר מתוכם 916.21 מ"ר עיקרי ו- 166.69 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 701.27 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים כאמור.
- תוספת של 3 יח"ד.
- הסבת שטחי שירות בקומת כניסה לשטחים עיקריים.
- הגדלת מס' הקומות מ- 3 קומות ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ונטיעת עצים בוגרים במגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				0.833	שטח התוכנית – דונם
	11		3	8	מגורים ג' – מספר יח"ד
	916		241.51	674.4	מגורים ג' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	עץ לשימור		
	3	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 מגורים ג'.

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

1. תותר תוספת קומה חלקית במפלס +9.45 (קומה ג').
 2. תבוצע נסיגה של 1 מטר מקונטור הבינוי לכיוון צפון ולכיוון דרום מערב במפלס +9.45 (קומה ג') כמצויין בנספח מס' 1 פרט לממ"דים אשר יבנו מעל לממ"דים הקיימים, ללא נסיגה.
 3. תבוצע נסיגה של 3 מטר נוספים מקונטור הבינוי לכיוון חזית קידמית – רח' הסופר, במפלס +9.45 (קומה ג').
 4. הכל עפ"י המצויין בנספח הבינוי.
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
 2. מגישי הבקשה יעתיקו להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין לרבות דוודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכד', וישולבו בעיצוב הגג.

ב. עיצוב אדריכלי

- ג. סטייה ניכרת
- מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
 - גובה המבנה הינו מחייב, הגבתו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
 - נסיגות הבינוי מקווי הבניין בקומה ג' על פי המפורט בנספח הבינוי הן הוראות מחייבות וכל סטייה שלהם תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- ד. חניה
- החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. מיקום החניות כמצויין בנספח 2 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.
- ה. היטל השבחה
- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ו. עצים לשימור
- העצים המסומנים בתשריט באדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

1. תנאים למתן היתר בניה
1. הגשת נספח פיתוח שיכלול נטיעת 15 עצים בוגרים בגבולות החלקה ותוכנית פיתוח השטח שתכלול בין היתר גינון החלקה המערבי של התכנית תוך הבטחת החדרת מי נגר עילי למעמקי האדמה, בתאום עם מחלקת שפ"ע.
2. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של חזיתות המבנה עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
3. 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 בניו ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות והיצוניות ואופן הסרתן, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
4. 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 סולריים), 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (משטח תא השטח)	** אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת							מעל לקניסה הקובעת	שטחי בניה שרות				עיקרי שרות
אחוזי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת	13.2	11	44%	214.19%	1,784.17	701.27	916.21	833	1	מגורים נ	
	כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי				+12.60											

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירבניים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.

* מעל גובה זה תותר הקמת מעקה היקפי בגובה 1.10 מטר וקומה טכנית מצומצמת גובה מירבי של 15.75 מטר. כמצוין בנספח הבינוי.

** אחוזי בנייה מרביים מעל הכניסה הקובעת הינם 130% מירבי.

6. הוראות נוספות**6.1 מי נגר**

יוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחיחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

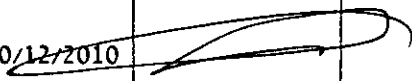
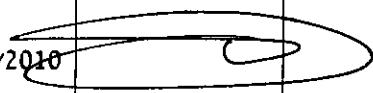
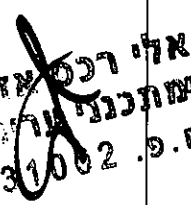
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים

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	
20/12/2010			דרכון 152170140 023769573	לדמר צ'ארלס ע"י מיופה כח אלי דיסקין	מגיש התכנית
			לא רלוונטי	לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
20/12/2010			דרכון 152170140 023769573	לדמר צ'ארלס ע"י מיופה כח אלי דיסקין	בעלי עניין בקרקע
20/12/2010		"אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערי בע"מ" ח.פ. 513631002	ת.ז. 005762216 מ.ר. 21848	אדרי' אלי רכס	עורך התכנית