

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13375

שם תוכנית: תוספת קומה לבנין קיים ברחוב כספי 3, צפון תלפיות, ירושלים.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13375</u> זועדה המחוזית החלטה לאשר את התכנית ישיבה מס' <u>1016</u> ביום <u>08/11/11</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ג. א. ס.</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית המוצעת משתרעת על שטח של 724 מ"ר, ברחוב כספי 3, בירושלים. התכנית המוצעת מבקשת להוסיף קומה מעל למבנה המגורים הקיים ולאפשר שימוש בחלל גג הרעפים, לשם הרחבת יחידות דיור.

רקע תכנוני לתכנית

תכנית עמ/9 הגדירה את השטח כאזור מגורים 1 צפון תלפיות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח קיים מבנה למגורים בן 3 קומות וקומה חלקית בגג הרעפים.

מעמד מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגישי התכנית הינם בעלים של שתיים מן הדירות בבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת קומה לבניין קיים ברחוב כספי 3, צפון תלפיות, ירושלים.	יפורסם ברשומות
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית	13375	
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית	יפורסם ברשומות
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית	
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221475 קואורדינטה X
629650 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב כספי 3, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
צפון תלפיות כספי 3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30112	מוסדר	חלק מהגוש	3	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.07.1959	י.פ. 687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	62
31.03.1977	י.פ. 2308	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מע/9 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	עמ/9
15.01.2004	י.פ. 5264	הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו. תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית 5166.	כפיפות	5166
22.03.1996	י.פ. 4393	הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו. תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית 5022.	כפיפות	5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מסמך	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	28.03.2011	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	06.02.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	06.02.2011	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית (1)	נספח בינוי

(1) הנתונים המחייבים הינם: גובה בניה מרבי, קווי בניין, מספר קומות, מסי יח"ד ושטחי הבניה.

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30112/3	haasadv@netvision.net.il	02-6241640		02-6256044	החל 23, ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	05909346	מילכון אפרת באמצעות עו"ד מנשה הס עפ"י יפ"י"כ	לי"ר
30112/3	haasadv@netvision.net.il	02-6241640		02-6256044	החל 23, ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	106690 0-12423893	ליפסקי שמעון ליפסקי אורה באמצעות עו"ד מנשה הס עפ"י יפ"י"כ	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
haasadv@netvision.net.il	02-6241640		02-6256044	החל 23, ירושלים	לי"ר	לי"ר	007094006	אבר ארי באמצעות עו"ד מנשה הס עפ"י יפ"י"כ	לי"ר	בעלים
haasadv@netvision.net.il	02-6241640		02-6256044	החל 23, ירושלים	לי"ר	לי"ר	005652409	בר יוסף אברהם בנימין באמצעות עו"ד מנשה הס עפ"י יפ"י"כ	לי"ר	בעלים
haasadv@netvision.net.il	02-6241640		02-6256044	החל 23, ירושלים	לי"ר	לי"ר	5210361	עגנון יהודה באמצעות עו"ד מנשה הס עפ"י יפ"י"כ	לי"ר	בעלים
haasadv@netvision.net.il	02-6241640		052-3371222	כספי 3, ירושלים	לי"ר	לי"ר	043423607	גוטגלד-סורדי אמנדח	לי"ר	בעלים
haasadv@netvision.net.il	02-6241640		02-6256044	החל 23, ירושלים	לי"ר	לי"ר	05909346	מילכון אפרת באמצעות עו"ד מנשה הס עפ"י יפ"י"כ	לי"ר	בעלים
haasadv@netvision.net.il	02-6241640		02-6256044	החל 23, ירושלים	לי"ר	לי"ר	106690 0-12423893	ליפסקי שמעון ליפסקי אורה באמצעות עו"ד מנשה הס עפ"י יפ"י"כ	לי"ר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מורד
mic_arc@017.net.il	02-6796640	052-2427754	02-6797744	גן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים		ג. מלצר, ג. א. איגרא, א. כהן - אדריכלים	39839	52624780	ארי כהן	אדריכל	אדריכל
meimad@mei-mad-sur.co.il	02-6522296		02-6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים		מירד	502	2408938	אלסטר ראובן	מורד	מורד

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
לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להוספת קומה מעל מבנה מגורים קיים לשם הרחבת יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע ממגורים 1 מיוחד של צפון תלפיות למגורים ב'.
2. קביעת השימושים בשטח למגורים.
3. קביעת שטח של 1195.8 מ"ר, מתוכם 886.4 מ"ר עיקרי ו- 309.4 מ"ר שירות.
4. הגדלת מספר הקומות משלוש לארבע.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.724 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי תכנית עמ/9	886.4		+343.4	543 מ"ר	מ"ר	מגורים
* נתון שאינו בעל תוקף סטטוטורי.	6		0	6 (מס' יח"ד בפועל בשטח) *	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	עצים לשימור ל"ר
		001

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	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
ג.	מחסנים וחדרים טכנים
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תוספת קומה וגג רעפים לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמתחת, בהתאם למסומן באדום בנספח הבינוי.</p> <p>2. תתאפשר סגירת מרפסות מקורות בדומה למצויין בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ.</p> <p>הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב.	קווי בנין
ג.	גובה מבנים
ד.	הוראות פיתוח
ה.	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח בינוי ובטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטיה ממספר קומות זה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ד – 2002.</p> <p>3. מספר יח"ד הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים ולכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו.	קולטי שמש על הגג
	<p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג ו/או בדירות המגורים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

ז.	מתקני תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית
ח.	פסולת בנין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970
ט.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
י.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	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, 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.
יא.	תנאים למתן היתרי בניה	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ואו מי מטעמו. ב. תנאי מתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח. ג. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.
יב.	עצים לשימור	העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
יג.	חניה	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החל במקום בעת הוצאת היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב' / או בשטחים נוספים	אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה מירבי (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לקניסה	מעל לקניסה						שטחי בניה סה"כ	שטח שירות	עיקרי שירות (2)			
1	1	4	4	14.08 (3)	33	8	6	165%	1195.8	214.4	-	95	886.4	724	001	

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- (2) שטחים אלה כוללים ניצול שטחים בחלל גג הרעפים.
- (3) רום הגג הינו 16.94.
- (4) מספר הקומות אינו כולל קומה חלקית בחלל גג הרעפים.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

- 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**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	הבניה תעשה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

תחילת עבודות בניה תהא תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<i>M</i>	עיריית דין ונ טרניון מ.ר. 19094 רחוב הלל 5 ירושלים 4581 טל: 02-6241040 haa	05909346	מיכלון אפרת באמצעות עו"ד מנשה הס עפ"י יפוי"כ	מגיש התוכנית
1	<i>M</i>	עיריית דין ונ טרניון מ.ר. 19094 רחוב הלל 5 ירושלים 4581 טל: 02-6241040 haa	106690 0-12423893	ליפסקי שמעון ליפסקי אורה באמצעות עו"ד מנשה הס עפ"י יפוי"כ	
	<i>M</i>	עיריית דין ונ טרניון מ.ר. 19094 רחוב הלל 5 ירושלים 4581 טל: 02-6241040 haa	007094006	אבנר ארי באמצעות עו"ד מנשה הס עפ"י יפוי"כ	בעלי עניין בקרקע
	<i>M</i>	עיריית דין ונ טרניון מ.ר. 19094 רחוב הלל 5 ירושלים 4581 טל: 02-6241040 haa	005652409	בר יוסף אברהם בנימין באמצעות עו"ד מנשה הס עפ"י יפוי"כ	
	<i>M</i>	עיריית דין ונ טרניון מ.ר. 19094 רחוב הלל 5 ירושלים 4581 טל: 02-6241040 haa	5210361	עגנון יהודה באמצעות עו"ד מנשה הס עפ"י יפוי"כ	
			043423607	גוטגלד-סורודי אמנדה	
	<i>M</i>	עיריית דין ונ טרניון מ.ר. 19094 רחוב הלל 5 ירושלים 4581 טל: 02-6241040 haa	05909346	מיכלון אפרת באמצעות עו"ד מנשה הס עפ"י יפוי"כ	
	<i>M</i>	עיריית דין ונ טרניון מ.ר. 19094 רחוב הלל 5 ירושלים 4581 טל: 02-6241040 haa	106690 0-12423893	ליפסקי שמעון ליפסקי אורה באמצעות עו"ד מנשה הס עפ"י יפוי"כ	
	<i>M</i>	מלצר, איגרא, כהן מלצר ג. איגרא, א. סהן אדריכלים שותפות מס' 540222387	52624780	אדריכל ארי כהן (רשיון: 39839)	עורך התכנית