

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

11928

תוכנית מס'

סגירת חלל לשם הוספת שטח מסחרי ליעוד ציבורי בתפעול מחלקת רווחה היחידה לקידום נוער והרחבת יח"ד ברחוב יואל משה סלומון 8, נחלת שבעה

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>11928</u> הועדה המחוזית תחליט לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>11928</u> ביום <u>10.10.11</u> מינהל תכנון <u>א. מ. מ.</u> יו"ר הועדה	

--	--

סגירת חלל קומת עמודים ליעוד ציבורי, לתוספת בניה לקומת הקרקע ולקומת הביניים.
קומת הקרקע במבנה מקיימת בית קפה טיפולי עבור נוער המופעל ע"י החטיבה לקידום נוער וצעירים בעיריית ירושלים.
לבית הקפה הקיים ישנה חצר מקורה בגובה שתי קומות ומעליה שאר הקומות בנויות.
תכנית זו מבקשת להרחיב את בית הקפה הטיפולי על חשבון החצר המקורה ובפועל מורחבת גם הדירה שמעל החצר.
תוספת זו אינה משמעותית מבחינת הבינוי הקיים והיא מנצלת חלל קיים במבנה, שמעליו כל הקומות בנויות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית סגירת חלל לשם הוספת שטח מסחרי והרחבת יח"ד ברחוב יואל משה סלומון 8, נחלת שבעה.

מספר התוכנית 11928

1.2 שטח התוכנית 0.194 דונם

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 29.11.2010

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

מוסד התכנון המוסמך ועדה מחוזית להפקיד את התוכנית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220900 קואורדינטה X

632004 קואורדינטה Y

ירושלים,

שכונה: נחלת שבעה

רחוב: יואל משה סלומון, 8

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות ירושלים חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים נחלת שבעה יואל משה סלומון 8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	253	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז תשי"ט שנה לועזית: 16.7.1959
'2422	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2422 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2422 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 3909	שנה עברית: כ"ח אב התשנ"א שנה לועזית: 08.08.1991

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	-	14	-	29.11.2010	אד"ר' עודד לילינטל	וועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1:250 (מצב מוצע)	לא רלוונטי	1	29.11.2010	אד"ר' עודד לילינטל	וועדה מחוזית	
תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)	מנחה כשחלק מהנתונים מחייב חלקית*	1:100	לא רלוונטי	1	29.11.2010	אד"ר' עודד לילינטל	וועדה מחוזית	

* מחייב לגבי: מס' יח"ד מירב, גובה בניה מירב, מס' קומות מירב, שטחי בניה מירביים, קווי בניין מירביים.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר. המנחים יגבילו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

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

מגיש התכנית 1.8.1

מגיש התכנית	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת ככר ספרא 1 ירושלים	טלפון 02-6297671	סלולארי	פקס 02-6297438	דוא"ל lloled@jerusalem.muni.il	גוש/חלקה 30049/253
-------------	---------------	----------------	-----------	-------------	---------------------------------	--------------------------	------------------	---------	----------------	--------------------------------	--------------------

יזם בפועל 1.8.2

יזם בפועל	אדריכל	עורך לילינטל	מספר זהות 5216551	מספר רישיון 31379	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית עיריית ירושלים	כתובת ככר ספרא 1 ככר ירושלים	טלפון 02-6297671	סלולארי	פקס 02-6297438	דוא"ל lloled@jerusalem.muni.il
-----------	--------	--------------	-------------------	-------------------	--	------------------------------	------------------	---------	----------------	--------------------------------

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

אופי העניין בקרקע	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון*	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים		יסקרוביץ יהושע	76048							
בעלים		משעלי שלמה בן אברהם								
בעלים		סיטון אליהו	19922							
בעלים		סורמלו מרגלית	71146			יואל משה סלומון, 8 יואל ירושלים	026255659			
בעלים		מושיף מיקל	1261547			אבן עזרא 19, ירושלים	025634316			
בעלים		ענבל חברה לביטוח	520031030 ח.פ.							
בעלים		בן עטר יעקב	89456							
בעלים		לוי ברוך	6968548							
בעלים		לוי אני	1517658							

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
ל"ר	ל"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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. סגירת חלל ברחוב יואל משה סלומון 8 לצורך הרחבת שטח בקומת קרקע המשמש כמועדון לטיפול בנוער מנותק. (שטח המיועד לציבור)
2. הרחבת יחידת דיור מעליו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מסחרי מיוחד למסחר.
- 2.2.2 קביעת בינוי לשם הוספת שטח במפלסים $0.00 +$ ו- $2.80 +$.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1058 מ"ר (מתוכם 984 מ"ר שטחים עיקריים ו- 74 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.194 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	921.4	+62.6	984		מצב מאושר לפי תב"ע 2422
	יחידת דיור	10	0	10		

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	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 הוראות טבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר

4.1.1 שימושים

א. בהתאם למפורט בתב"ע 2422, סעיף 9 (ב).

4.1.2 הוראות

א. יותר סגירת חלל לשם הוספת שטח מסחרי בקומת הקרקע (מפלס +0.00) ולשם הרחבת יח"ד בקומת הביניים (מפלס +2.90).

ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בניין מירביים.

ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום

ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ה. יתר הוראות תכנית 2422 ו- 2422 א' שלא שונו בתכנית זו, 11928, ממשיכות לחול.

ו. סטייה ניכרת:

1. תוספת יח"ד וכן פיצול יחידת דיור לשם יצירת יח"ד חדשות יהווה סטייה ניכרת.

2. גובה הבניה המירבי המצויין בנספח הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

3. קווי הבנין המירביים המצוינים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) התשנ"ב – 2002.

ז. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישי לחוק.

2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ח. שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

ט. מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- (1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של התוספת עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- (2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (3) 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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

יא. חיזוק מבנים תמ"א/38:

- א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של 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
 - (3) 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.

יב. חילחול מי נגר :

א. מי'הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית, והכל בהתאם להוראות מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת הוצאת היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מסחר	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא השטח (%)	מספר יח"ד לדונם נטו	צפיפות גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי	קווי בנין (מטר)			יעוד	
			עיקרי שרות	עיקרי שרות	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת					מעל לקובעת	ציד-ימני		ציד-שמאלי	אחורי			
מס' 1.1 בנספח וכמפורט מ'																				
001		194	74	984	1058	545.4	92.2	10	17.75	5	-									

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא **783.70** כמצויין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות

לייר

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע*

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי(למשל קומה ראשונה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. לחילופין, תותר בניה בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית	52166551	עיריית ירושלים		
עורך התכנית	52166551	עיריית ירושלים		
בעלי עניין בקרקע	76048			
בעלי עניין בקרקע				
בעלי עניין בקרקע	19922			
בעלי עניין בקרקע	71146			
בעלי עניין בקרקע	1261547			
בעלי עניין בקרקע				
בעלי עניין בקרקע	89456			
בעלי עניין בקרקע	6968548			
בעלי עניין בקרקע	1517658			
בעלי עניין בקרקע	301817755			
בעלי עניין בקרקע	302581418			
בעלי עניין בקרקע	052725165			
בעלי עניין בקרקע	59783266			
בעלי עניין בקרקע	00613163			
בעלי עניין בקרקע	55473367			
בעלי עניין בקרקע	HA585420			
בעלי עניין בקרקע				
בעלי עניין בקרקע		עיריית ירושלים		
בעלי עניין בקרקע		עיריית ירושלים מח' נכסים		

עיריית ירושלים



חממונה על נכסי העיריית ירושלים
חתימתנו על התכנית היא בעל שטחים
או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בבד)

חתימה

26/5/11
תאריך