

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

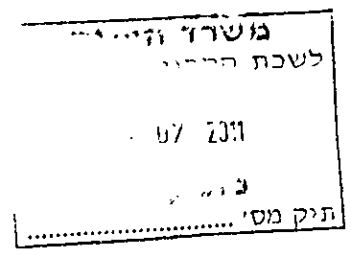
תוכנית מס' 12895

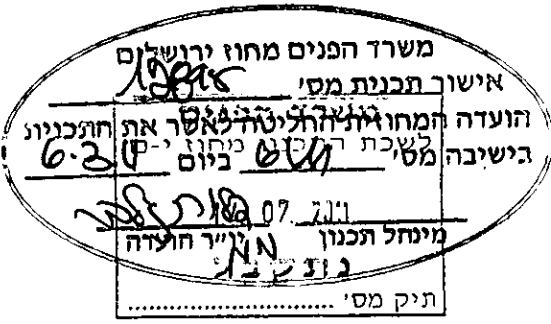
שם תוכנית: הרחבת יח"ד בתוך מעטפת הבניין הקיים, המחנכת 64, גילה ירושלים.

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה הרחבה של יח"ד קיימות בתוך תחום מעטפת הבניין הקיים, הנמצא ברחוב המחנכת 64 בשכונת גילה, ירושלים.

תאור המבנה: בניין מגורים בן שש קומות, ובו 16 יח"ד:
 קומת קרקע – 2 יח"ד + מחסנים עבור כל הדירות בבניין.
 קומות א' ו-ב' – 4 יח"ד בכל קומה
 קומות ג', ד' ו-ה' – 2 יח"ד בכל קומה
 מעל הקומה האחרונה ישנו גג רעפים הכולל חלל פנימי שאיננו בשימוש.

התכנית התקפה במגרש היא תרש"צ 5/28/14

מהות הבקשה הינה הגדלת השטחים העיקריים של כל 16 יחידות הדיור שבבניין על חשבון שטחים קיימים בתוך מעטפת הבניין, וכן הסדרת הסגירה של מספר מרפסות פתוחות, אשר נסגרו באופן לא חוקי:

- א. הפיכת כל מרפסות השרות בכל המפלסים שבבניין לשטחים עיקריים. שטחים אלה לא חושבו כשטחי שירות בהיתר הבנייה המאושר.
- ב. הכשרת 23.0 מ"ר במפלס +12.24 (קומה ד'), אשר נכללו במסגרת היתר הבנייה, אך בשל טעות חישובית לא נלקחו בחשבון השטחים שבהיתר, והינם קיימים בפועל.
- ג. סגירת שתי מרפסות פתוחות במפלס +12.24 (קומה ד'), והפיכתן לשטח עיקרי. אחת המרפסות סגורה בפועל.
- ד. הרחבתן של יח"ד בקומה ג' (מפלס +9.18) ע"י סגירה של מרפסת הגג הפתוחה, תוך שימוש בגג ההרחבה להרחבה של מרפסת הדירות שבקומה ד'.
- ה. סגירת שתי מרפסות פתוחות בשתי יחידות הדיור שבמפלס +15.30 (קומה ה').

מספר תיק בנייה: 95/282, 95/0282.1

קימיים הליכים משפטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד בתוך מעטפת הבניין הקיים, המחנכת 64, גילה ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

12895

מספר התוכנית

942 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

21.06.2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינטה X 216,975
 - קואורדינטה Y 627,175
- 1.5.2 תיאור מקום בניין מגורים בשכונת גילה בדרום ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
 - שכונה גילה
 - רחוב המחנכת
 - מספר בית 64

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30962	מוסדר	חלק מהגוש	39	

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
4309/במ	102

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
לא רלוונטי

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
01.07.1993	4126	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר לירושלים.	שינוי	במ/4309
22.03.1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעלית חיצונית בבניין קיים. הוראות תכנית בניית מעלית בבניין קיים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
15.01.2004	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קצ"מ	תחלה	סוג המסמך
		ענבר אלי	21.06.2011	-	16	-	מחייב	חוראות התוכנית
		ענבר אלי	21.06.2011	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		ענבר אלי	21.06.2011	1	-	1:100	מחייב חלקי, מחייב לעניין: גובה הבנוי, יחיד, קווי בניין.	נספח בניית התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית									
1.8.1		מגיש התוכנית		שם תאגיד / שם רשות מקומית		שם תאגיד / שם רשות מקומית		שם תאגיד / שם רשות מקומית	
גש/ חלקה(י)	זוא"ל	מסע	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית
				052-3814484	6765868	המתנת 64 י-ם			

1.8.2 יום במועל

זוא"ל	מסע	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלוונטי.			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	מסע	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									אמויאל אליהו				חוכר תת חלקה 1
									אמויאל אסתר				חוכר תת חלקה 1
									ציונה מרדכי				חוכר תת חלקה 2
									ציונה רחל				חוכר תת חלקה 2
									לוי ירון				חוכר תת חלקה 3
									לוי תקווה				חוכר תת חלקה 3
									באטוט מלכה				חוכר תת חלקה 4
									כתן אבנר				חוכר תת חלקה 5
									כתן נעמי				חוכר תת חלקה 5
									חלוי דוד				חוכר תת חלקה 6
									חלוי עליזה				חוכר תת חלקה 6

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חברות
				המתנכת 64 ירושלים				אפטטיין אלי		חברות נתת חלקה 7
				המתנכת 64 ירושלים				אדלשטיין ליוה		חברות נתת חלקה 7
				המתנכת 64 ירושלים				יוספוף רחל		חברות נתת חלקה 8
				המתנכת 64 ירושלים				ביטון יצחק		חברות נתת חלקה 9
				המתנכת 64 ירושלים				ביטון כרמלה		חברות נתת חלקה 9
				המתנכת 64 ירושלים				כרוך עליוה		חברות נתת חלקה 10
				המתנכת 64 ירושלים				מונסנו יוסף		חברות נתת חלקה 11
				המתנכת 64 ירושלים				מונסנו חנה		חברות נתת חלקה 11
				המתנכת 64 ירושלים				שבתאי נסים		חברות נתת חלקה 12
				המתנכת 64 ירושלים				שבתאי אילנה		חברות נתת חלקה 12
				המתנכת 64 ירושלים				פו לין תמר		חברות נתת חלקה 13
				המתנכת 64 ירושלים				אטרזשי יוסף		חברות נתת חלקה 14
				המתנכת 64 ירושלים				אטרזשי דליה		חברות נתת חלקה 14
				המתנכת 64 ירושלים				טל יצחק		חברות נתת חלקה 15
				המתנכת 64 ירושלים				טל יפה		חברות נתת חלקה 15
				המתנכת 64 ירושלים				דקל שמואל		חברות נתת חלקה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Yadidya1@zahav.net.il	02-6765487	052-6760652	02-6760652	רחוב הציפורן 1, ירושלים		73487	57262982	ענבר אלי	אדריכל.	אדריכל
Yadidya1@zahav.net.il	02-6765487	052-6760652	02-6760652	רחוב הציפורן 1, ירושלים		2534217	73893638	ידידית דוניאן	תנדבות	משרד
levymetr@netvision.net.il	02-5816818		02-5816818	פרק סנטר, הר המצבים, ירושלים		586		לוי מאיר	מודד	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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

קביעת בינוי להרחבת יח"ד בתחום מעטפת הבנין הקיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג' .
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח :
- 1) סגירת מרפסות פתוחות במפלס +15.30 .
 - 2) סגירת מרפסות פתוחות במפלסים +9.18 ו- +12.24 לשם הרחבת יחידות דיור קימות.
 - 3) הכשרת שטח של כ-23.00 מ"ר, במפלס +12.24 שאושר, אך לא חושב בהיתר הבניה הקיים.
 - 4) הפיכת מרפסות שרות לשטח עיקרי במפלסים : +0.00, +3.06, +6.12, +9.18, +12.24 ו- +15.30.
- ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם על 2122.55 מ"ר (מתוכם 1792.71 מ"ר שטחים עיקריים ו-329.84 מ"ר שטחי שרות).
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.942
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בהתאם להיתר בנייה 39004 95/282		1792.71	+193.77	1598.94	מ"ר	מגורים
		16	-	16	מסי יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	039	

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

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
פסולת בניין	א.
תנאים למתן היתר בנייה	ב.
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.	
1) מספר יחידות הדירור המרבי בבניין יהיה 16 יחיד, בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה.	
2) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון. פטור ינתן באם ימצא שהמקלטים הקיימים תקינים לפי תקנות הג"א.	
3) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.	

<p>4) תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה ועל 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 וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>		
<p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	<p>ג. עיצוב אדריכלי</p>	
<p>על פי חוק העתיקות, התש"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.</p>	<p>ד. רשות העתיקות</p>	
<p>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.</p>	<p>ה. היטל השבחה</p>	
<p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המיגרש הכולל, מגמה לאפשרקליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשרי שיהיו מגוננים או מצופים תומר חדיר.</p>	<p>ו. חילחול מי ניגר</p>	
<p>א. גובה הבניין, ומספר הקומות המירביים כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה מתכנית), התשס"ב-2002. ב. לא תותר כל תוספת יח"ד בגין הבניה המוצעת בתכנית זו, וכל תוספת של יח"ד, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורשים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>ז. סטיה ניכרת.</p>	
<p>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:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמיד 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 הכול 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.</p>	<p>ח. תמא"א 38</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אתר	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים ¹			מס' י"ד	מס' י"ד לדונם (ט"ל)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לפנייה תקופתית	מרחק ממתחם ללניסה תקופתית	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
			שטח בניה במ"ר	אחוז בניה	מס' י"ד												
ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	0	6	+23.10	0	0	-	-	329.84	1792.71	942	039	מגורים ג'
אחרון	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מרחק ממתחם ללניסה תקופתית	מעל לפנייה תקופתית	0	6	+23.10	0	0	-	-	329.84	1792.71	942	039	מגורים ג'
ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	מרחק ממתחם ללניסה תקופתית	מעל לפנייה תקופתית	0	6	+23.10	0	0	-	-	329.84	1792.71	942	039	מגורים ג'

הערות לטבלה:

1 שטח הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשי"ב 1992.

01/07/2011

עמוד 13 מתוך 16

6. הוראות נוספות

לא רלבנטי

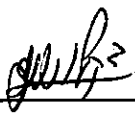
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

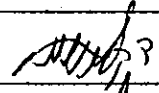
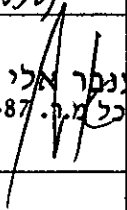
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבנייה עבור יחידת דיור מס' 15,16	לא מותנה
2	תוספת הבנייה עבור יחידת דיור מס' 14, 13	לא מותנה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
13/7/11			77868438	דקל שמואל	
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			4419767	אמואל אליהו	בעלי עניין בקרקע
			64186471	אמואל אסתר	
			05973137	ציזנה מרדכי	
			059854141	ציזנה רחל	
			058780735	לוי ירון	
			07930380	לוי תקווה	
			75950394	באטוט מלכה	
			05922280	כהן אבנר	
			57339095	כהן נעמי	
			56058613	הלוי דוד	
			54663265	הלוי עליזה	
			6434949	אפשטיין אלי	
			047805635	אדלשטיין ליוזה	
			000235341	יוספוף רחל	
			09969114	ביטון יצחק	
			6451448	ביטון כרמלה	
			6135549	כהן עליזה	
			62447037	מונסנו יוסף	
			5529939	מונסנו חנה	

			51151991	שבתאי נסים	
			54742507	שבתאי אילנה	
			63469548	תור פז לין	
			01008382	אטרושי יצחק	
			70061031	אטרושי דליה	
			004884730	טל יצחק	
			70061031	טל יפה	
13/7/11			77868438	דקל שמואל	
01/07/11	 ענבר אלי אדרכל מ.ק. 73487		57262982	ענבר אלי	עורכי התכנית
			73893638	ידידיה דוידאן	