

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

133101

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8269 ב'

תוספת בניה ברח' חי טייב מס' 8, הר נוף, ירושלים

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	שם: גב' רות יוסף תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים
<p>תשריד התכנון והבניה ירושלים תכנית מס' 8269 תוספת הבניה בחלקה לאשר את הבניה בשם <u>8269</u> מינהל תכנון סיוע יזומה</p>	
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתכנית

- התכנית הינה תכנית להפיכת 2 מחסנים לשטח עיקרי עם הנמכת ריצפה בקומת הקרקע במפלס +0.00, לשם הרחבת 2 יחידת דיור הקיימת שמעליה ותוספת מחסן באותה קומה, תוספת בנייה בחזית צפונית בכל קומות הבניין ותוספת קומה לשם הרחבת יח"ד שמתחתיה. ותוספת בחזית דרומית במפלס +2.50. התוספת תבצע תוך שמירה על אופי הבניין כך שתתאים לחזית הבניין. הבנייה הינה על רכוש פרטי.
- התכנית המאושרת היא 8269, 966 ג', ישנן תכניות מאושרות גם בחלקות הסמוכות 3487, 8228, 6200.
- חלק מהתוספות המבוקשות קיימות בשטח ומטרתן להרחיב יחידת דיור קיימות.
- המבקש הינו בעל יחידת ה דיור שאנו מבקשים את הרחבתה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית תוספת בניה ברח' חי טייב מס' 8, הר נוף, ירושלים

מספר התוכנית 8269 ב'

1.2 שטח התוכנית 0.963 ד'

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 14.06.11

1.4 סיווג התכנית סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי • לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית

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

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 1.5.2 תאור מקום קואורדינאטה X קואורדינאטה Y ירושלים, שכונה: הר נוף רחוב חי טייב מס' 8
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים שכונה שכונת הר נוף רחוב חי טייב מספר בית 8
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30271	מוסדר	חלק מהגוש	78	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959 י' תמוז התש"ט	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62 ✓
31/10/2004 טז' חשוון התשי"ב	5337 עמ' 266	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 8269.	• ביטול	8269
21/1/2010 ו' שבט התש"ע	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
22/03/1996 ב' ניסן התש"נו	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות (5022). הוראות תכנית המעליות (5022) תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022 מעלית

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אברם בוטנול אדריכל, זום אדריכלים	14.06.11	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אברם בוטנול אדריכל, זום אדריכלים	14.06.11	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אברם בוטנול אדריכל, זום אדריכלים	14.06.11	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים	תכנית בנינו ופיתוח (נספח מס' 1)

מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים: מס' יחיד מרבי, גובה הבניה המרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרבי, קווי בנין מרביים.

כל מסמכי התכנית 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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מניש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	מגיש התוכנית
לי"ר					רח' חי טייב מס' 8, ירושלים	-	-	303606217	מיילדס בן ציון	לי"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אופי העניין בקרקע		
				לי"ר	רח' חי טייב מס' 8, ירושלים	-		מנהל מקרקעי ישראל 015539133 ת.ז. קלמן, ת.ז. 016439408 סמואלס מלכה, ת.ז. 054045091 המלפרב חנה, ת.ז. 053464145 עובד הממח המלפרב ש"י, ת.ז. 015672835 ויסבוג יצחק, ת.ז. 015672843 ויסבוג מלכה, ת.ז. 0155931-9 שרייבר אלן, ת.ז. 30948263-6 ת.ז. 32392466 שרייבר חוה, ת.ז. 028702900 עמרם אסנת, ת.ז. 33313917 וילנר דורון אהרון, ת.ז. 36115764 וילנר (ליר) חנה רחל, ת.ז. 303606917 מיריס בי ציון, ת.ז. 303606933 מיריס איילן, ת.ז. 013646690 בחיאר גניפה, ת.ז. 014740054 בחיאר ברוך (פטר), ת.ז. 57049892 דיקמן ברוך, ת.ז. 59811422 דיקמן יהודית, ת.ז. 00007183-7 אלטר יוסף אריה, ת.ז. 00007184-5 אלטר ברכה, ת.ז. 012602165 וולף אדוארד, ת.ז. 050523208 וולף כוכבה, ת.ז. 01545432-5 הראש חנה, ת.ז. 01545433-3 הראש פרנסואז, ת.ז.				בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר * אדריכל	אדריכל
jkamil@013.net	1532-5667103	-	02-5667103	רח' הכפיר 7, ירושלים	זוס אדריכלות	00109290	028145910	אבידס בנטובל		
					שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ernstmed@netvision.net.il	02-5854878	-	02-5858538	רח' אריה אלטמן, 28 ירושלים	לי"ר	827	017199621	אברהם אונסטר	מהנדס ומודד מוסמך	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.

הגדרת מונח	מונח
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים
וועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים

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**

הרחבת יחידות דיור קיימות בכל קומות הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 בשינויים לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להסבת 2 מחסנים בקומת הקרקע לשטח עיקרי לשם הרחבת יחיד שמעליה, ותוספת מחסנים.
- קביעת בינו לתוספת בחזית הצפונית לשם הרחבת יחיד קיימות בכל קומות הבניין.
- תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות דיור שמתחתיה.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 2587.97 מ"ר (מתוכם 1943.28 מ"ר שטחים עיקריים ו- 644.69 מ"ר שטחי שירות).

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.963
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי ת.ב.ע. 8269		1943	+321	1622	מ"ר	מגורים
		17	-	17	מס' יחיד	

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנה/ גדר להריסה		
1	1	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 הוראות טבלה זו.

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות -

1. תותר תוספת אגף בחזית צפונית לשם הרחבת יח"ד קיימות בכל הקומות.
 2. תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחת.
 3. הסבת מחסנים קיימים לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעל ותוספת מחסנים. הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1.
- עיצוב אדריכלי
- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ב. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנון תכלול את האלמנטים שיידרשו.
 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.
 4. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין הינו 17 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 5. ראה סעיפים 4.1.2 ג (חניה), ה (הריסה) להלן.

ג. חניה:

1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

ד. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. שטחים מרביים המפורטים בנספח מס' 2, הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
5. ראה סעיף 7.1 (שלבי ביצוע).

ה. חריגות בניה להריסה:

1. חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י מגישי הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

ו. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ז. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, תשלי"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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי- צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת	מספר קומות	גובה מבנה (מטר) **	מספר יחידים כוללים (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
								מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת				
			מתחת לבניסה הקובעת	מספר קומות	גובה מבנה (מטר) **	מספר יחידים כוללים (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			קובעת	מספר קומות	גובה מבנה (מטר) **	מספר יחידים כוללים (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				6	+19.30	17	268%	2588	645	1943	963	1	מגורים ג'
					אגף צפוני +17.80								
					אגף דרומי								

הערות לטבלה:

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

** גובה מעקה עליון.

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 התאמת התכנית לתמ"א 38

א. 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 הפרטים 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)
- ב. 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.

6.4 מי נגר עילי, תמ"א 34

בשטח התכנית יותר שטח פנוי שלא יקטן מ-20% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר ונקז לקרקע. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגוון או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או בלוקים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

שלבי הביצוע בתכניות יהיו בהינף אחד לתוספת הקומה ובהינף אחד לעמודה הצפונית, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
28/6/11	<i>Boharyn</i>		303606917	מייריס בן ציון	מגיש התכנית	
				מנהל מקרקעי ישראל סמואלס קלמן, ת.ז. 015539133 סמואלס מלכה, ת.ז. 016439408 הימלפרב חנה, ת.ז. 054045091 עזבון המנוח הימלפרב ש', ת.ז. 053464145 ויסברג יצחק, ת.ז. 015672835 ויסברג מלכה, ת.ז. 015672843 שרייבר אלן, ת.ז. 01559931-9 שרייבר חוה, ת.ז. 30948263-6 עמרם אסנת, ת.ז. 32392466 עמרם נועם, ת.ז. 028702900 וילנר דורון אהרון, ת.ז. 33313917 וילנר (לרר) חנה רחל, ת.ז. 36115764 מייריס בן ציון, ת.ז. 303606917 מייריס איילין, ת.ז. 303606933 ברויאר ג'ניפר, ת.ז. 013646690 ברויאר ברוך (פטרה), ת.ז. 014740054 דיקמן ברוך, ת.ז. 57049892 דיקמן יהודית, ת.ז. 59811422 אלתר יוסף אריה, ת.ז. 00007183-7 אלתר ברכה, ת.ז. 00007184-5 וולף אדוארד, ת.ז. 012602165 וולף כוכבה, ת.ז. 050523208 הראש חנויה, ת.ז. 01545432-5 הראש פרנסואז, ת.ז. 01545433-3		בעלי עניין בקרע
27-6-11	אבירם בוטבול אדריכל ת.ז. 0109290	0109290	28053619	זום אדריכלות אבירם בוטבול	עורך התכנית	

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	-	-

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית