

מבא"ת 8906
משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
1-08-2011

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

נתקבל

תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12132

שם תוכנית: תוספת קומות ואגפים לשם תוספת יח"ד אחת והרחבת יח"ד קיימות. רח' קליין מס' 3, פינת רח' המגיד, שכונת המושבה הגרמנית, י-ס.

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

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12132</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>10</u> ביום <u>04.10</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ד"ר צביקה</u></p>	

--	--

התכנית המוצעת בתב"ע זו, מבקשת להוסיף קומה אחת ואגפים לשם תוספת יח"ד אחת והרחבת יח"ד קיימות. כך שסה"כ תהיינה 4 יח"ד, והבניין יכלול 2 קומות תת קרקעיות, 3 קומות מעל מפלס האפס, וקומה מובלעת בגג רעפים.

התכנית מבקשת להגדיל את אחוזי הבנייה מ- 75% ל-162% כולל שטחי שרות בתוספת 221.95 מ"ר לשטחי חניה.

כמו כן התכנית מבקשת שינוי בקווי הבניין:

התכנית מבקשת לחרוג מקווי הבניין באופן נקודתי לצורך עיצוב למבנה, וכדי ליצור בניין מלבני עם פינות של 90°.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומה אחת ואגפים לשם תוספת יח"ד אחת והרחבת יח"ד קיימות. רח' קליין מס' 3, פינת רח' המגיד, שכונת המושבה הגרמנית, י-ם.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

12132

מספר התוכנית

658 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורה

6

מספר מהדורה בשלב

5.11

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62. א' (א')

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220,725
		קואורדינטה Y	630,335
1.5.2	תיאור מקום	רח' קליין 3, בניין בשורת בניינים קיימים.	
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	המושבה הגרמנית
		רחוב	קליין
		מספר בית	3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30010	מוסדר	חלק מהגוש		134

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**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר של ירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62.	י.פ. 687	י' בתמוז תשי"ט 16.7.59
2878	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית זו.	י.פ. 3278	כ"ב בכסלו תשמ"ו 5.12.85
5166- תכנית חנייה בירושלים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264 עמ' 1588	כ"א בטבת תשס"ד 15.01.04
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393 עמ' 2390	ב' בניסן תשנ"ב 22.03.96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
		מתי רוזנשיין	7.8.11	1	ל"ר	1:100	מחייב בחלקו *	נספח בניוי
		מתי רוזנשיין	7.8.11	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		מתי רוזנשיין	7.8.11	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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 בנושא קווי בניין, מסי קומות, גובה בניוי ומסי יחיד.

1.8.1 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע/עושה היתכנות ובעלי מקצוע מטעמו

מניש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	yotam@barhama.com	6529344-02	0544622020	02- 5670958	4208 ת.ד. 13/6 נילי 91043	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									24875817	בר-חמא יותם, ברחומס בע"מ	מגיש התכנית ברחומס בע"מ

1.8.2 יזם במפעל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
yotam@barhama.com	6529344-02	0544622020	02- 5670958	4208 ת.ד. 13/6 נילי 91043	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר	
								24875817	בר-חמא יותם, ברחומס בע"מ	מגיש התכנית ברחומס בע"מ	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר דרכון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
yotam@barhama.com	6529344-02	0544622020	02- 5670958	4208 ת.ד. 13/6 נילי 91043	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	24875817	בר-חמא יותם	מקצוע / תואר	בעלים	
mail@cohenlaw.co.il	37531001-03		37531000-03	אצל ענייד כחן הרצוג ושות', בית עז, דרך אבא הילל רמת גן.			209832260	סיימון פאליק		בעלים	
mail@cohenlaw.co.il	37531001-03		37531000-03	אצל ענייד כחן הרצוג ושות', בית עז, דרך אבא הילל רמת גן.			46407732	גירום פאליק		בעלים	
mail@cohenlaw.co.il	37531001-03		37531000-03	אצל ענייד כחן הרצוג ושות', בית עז, דרך אבא הילל רמת גן.			46686618	ליאון פאלק		בעלים	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	
	02-6715332		02-6717142	התעשייה 8 ירושלים	מס' תאגיד	מספר רשיון	12672176	מתי רוזנשיין	מקצוע / תואר	עורך ראשי	
						89399				אדריכל	

	02-6522956		02-6522294	כפי נשרים 58 ירושלים		502	אלסטר ראובן	מודד
--	------------	--	------------	----------------------	--	-----	-------------	------

23/03/2011

תעמולה רחמיאל מלכה פרידלנדר 2009

עמוד 7 מתוך 14

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

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

2.1.1 שינוי קווי בניין, תוספת קומה אחת וקומה מובלעת בחלל הגג ואגפים לשם תוספת יח"ד אחת, והרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.3 קביעת תוספת בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניין. ב. קביעת בינוי להשלמת קומה עליונה קיימת ותוספת קומה מובלעת למגורים בחלל גג הרעפים, במפלס +9.60.
- 2.2.4 הגדלת שטחי בניה וקביעתם ל- 1289.3 מ"ר, מתוכם 849.21 מ"ר שטח עיקרי, ו- 440.06 מ"ר שטחי שרות.
- 2.2.5 הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות וגג רעפים כלפי רח' קליין ל-3 קומות וקומת חלל גג רעפים בחזית רח' קליין.
- 2.2.6 כלפי החזית האחורית מ-3 קומות וגג רעפים ל-4 קומות וקומת חלל גג רעפים.
- 2.2.7 הגדלת מס' יח"ד מ-3 יח: ד ל-4 יח"ד.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.658
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				

		4	+1	3	מס' יח"ד	מגורים
(מצב מאושר - היתר בנייה מס' 57661 - מצ"ב)		849.21	+382.03	491.07	מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	

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
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי: הבנייה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותת באותו סוג, גוון, סיתות וכיתול אבן הבניין הקיין. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
ב.	תנאים למתן היתר בנייה בשטח: 1) תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו, לרבות לנושא פרטי הגג וחומרי בניה. 2) הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין,

<p>סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>(3) תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>(4) כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי תהינה תת-קרקעיות.</p> <p>(5) בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>(6) בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>(7) אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>(8) מס' יחידות המירבי בבניין יהיה 4 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת נוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p>	
<p>שלבי ביצוע:</p> <p>הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.</p>	ג.
<p>שנאים:</p> <p>לא תותר הקמת תחנת שנאים של שמוד בשטח התכנית.</p>	ד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מנוע

אחורי	צידו - צידו שמאלי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד			
		צידו - צידו שמאלי	צידו - צידו שמאלי	מתחת לקניסה	מעל לקניסה						מתחת לקניסה	מעל לקניסה						
התאם למסומן בתשריט	התאם למסומן בתשריט	4	4	2	3 קומות + חללוג רעפים	+11.40 *	6.08	4	41%	197.4%	1289.3	353.03	108.97	87.03	740.24	658	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- * 221.95 מ"ר עבור חניה. הסבה של השטחים אלו לשמוש אחר יהיו סטיה ניכרת.
- * גובה רום הגג 13.59

6. הוראות נוספות**6.2 חניה**

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.3 חלחול מי נגר עילי

במגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר. (כגון: חצץ. חלוקים וכו').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות החול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4 סטייה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור, שינוי בקווי בנין, תוספת קומות, הסבת שטחי חניה לשמוש אחר ותוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 קולטי שמש על הגג

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.7 היטל השבחה

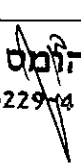

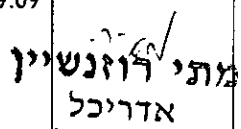
1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1 זמן משוער לבנייה 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.09		בה הולמס בע"מ ח.פ. 51-236229	24875817	ברהומס בע"מ, בר חמא יותם	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
9.09			24875817	בר חמא יותם - בשם כל הבעלים	בעלי עניין בקרקע
9.09		מתני רוזנשיין אדריכל מ.ת. 89399	12672176	מתני רוזנשיין	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

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

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	לי"ר		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	לי"ר		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	לי"ר		

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

ערה על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.