

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13124

תוספת בניה ברח' רפאל דה לה פרגולה 16, ירושלים

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 13124 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 181 ביום 2.6.66 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	
---	--

נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים
---------------------	---------------------

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית לבנייה מחודשת של גג רעפים (מפלס +9.18) לשם הרחבת 4 יח"ד קיימות.
התוספת תבצע תוך שמירה על אופי הבניין כך שתאים לחזית הבניין.
הבנייה הינה על רכוש פרטי.
התכנית המאושרת היא תכנית מס' 4309.
המבקש הינו בעל יחידת דיור המבקשת הרחבה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת בניה ברח' רפאל דה לה פרגולה 16, ירושלים
------------------------------	------------	---

מספר התוכנית	13124
--------------	-------

1.2 שטח התוכנית	1.974 ד'
-----------------	----------

1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף
-------------	-----	------------

מספר מהדורה בשלב	1
------------------	---

תאריך עדכון המהדורה	20.07.11
---------------------	----------

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 לענין 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
- 216015 קואורדינאטה X
625855 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונה: שכונת גילה, רחוב רפאל דה פרגולה מס' 16. הגישה היא דרך רחוב המחנכת. חזיתו הצפון-מזרחית פונה ליער גילה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים שכונת גילה דה לה פרגולה 16
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30964	מוסדר	חלק מהגוש	[24] ארעית	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
ל"ר	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 תכנית מאושרת
30.06.1996	4421	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 4309.	ביטול	4309
06/07/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	תכנית מתאר 62
21/01/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב' (חניה)
22.03.1996	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	אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	20.07.11	לא דלונטי	15	לא דלונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	20.07.11	1	לא דלונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	20.07.11	1	לא דלונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בנינו ופיתוח * (נספח מס' 1)

* מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים: מס' יחיד מרבי, גובה הבניה המרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרבי, קווי בניין 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 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				רח' דה לה פרגולה 16, ירושלים.		ל"ר	ל"ר	מורנו יצחק	ל"ר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
									ל"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
					ל"ר		מנהל מקרקעי ישראל		בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
jkamil@013.net	1532-5667103	-	02-5667103	רח' הכפר מס' 7, ירושלים	זום אדריכלות	00109290	028145910	אברם בנטול		

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
emslined@netvision.net.il	02-5854878	-	02-5858538	רח' אריה אלטמן 28, ירושלים	ל"ר	827	017199621	אברם ארנסטר	מתנדס ומודד מוסמך	

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 מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, 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**

בניית גג רעפים מחדש, והרחבת 4 יחידות דיור קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים א'.
- 2.2.2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן
- קביעת בינוי להגבהת גג רעפים (מפלס +9.18 אבסולוטי : 797.88) במטר עבור הרחבת 4 יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3. הרחבת שטחי הבנייה ל-1409.40 מ"ר מתוכם 1212.68 מ"ר עיקריים ו-196.72 מ"ר שירות.
- 2.2.4. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.6. קביעת הוראות להריסה.
- 2.2.7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.974				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1212.68	+212.98	999.7	מ"ר	מגורים
		8	-	8	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	יעוד
1	מגורים א'

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 מגורים א'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות -

- א. תוספת הבניה תעשה במפלס $+9.18 = 799.38$. תותר הגבהת הגג במטר ושמירה על שיפועים ע"פ השיפועים בהיתר המאושר הכל ע"פ המופיע בנספח הבינוי.
- ב. לא יותרו תוספות שטחים מעבר לקומה זו.
- ג. עיצוב אדריכלי
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ד. קווי בניין
הבניה החדשה מסומנת בקו בניין עילי ע"פ המסומן בתשריט.
- ה. הריסה
הבינוי במפלס $+9.18 = 799.38$, המסומן בתשריט והמופיע בנספח בפרוט בתכניות, בחתכים ובחזיתות יהיה להריסה ויהרס כתנאי למתן היתר בניה לבנית קומה זו.

ו. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה 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 החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ז. 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. שטח הבניה המירבי המפורט בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. 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.
4. 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.
5. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ח. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, תשל"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.

ט. פסולת בניין

- 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.

י. היטל השבחה

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.

יא. קולטי שמש על הגג:

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	ציד-י-צמאלי	ציד-י-מני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד מספר	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל תכנית מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת				שטחי בניה		מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת			
									שרות	עיקרי					
כמסומן בתשריט				-	3	+12.80 -801.50	8	71%	1409.40	-	-	196.72	1212.68	1	מגורים א'

הערות לטבלה:

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

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרוחב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצוין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות**6.1 חיזוק מבנים – תמ"א 38**

1. 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:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2 חלחול מי נגר – תמ"א 34

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

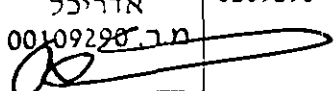
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לייר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26/7/2011			24039950	מורנו יצחק	מגיש התכנית
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
24.7.11		אבירם בוטבול אדריכל מ.ר. 00109290 0109290	28053619	זום אדריכלות אבירם בוטבול	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

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 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