

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12480

שם התכנית: תוספת 2 קומות למבנה מגורים, ברח' רבי עקיבא 12 ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12480</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>111</u> ביום <u>12.12.06</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>אביב גולן</u></p>	

דברי הסבר לתכנית

- שטח חלק מחלקה מס' 20, נשוא התכנית הוא 0.530 דונם.
- השטח מחושב ומדוד ע"י המודד אלסטר ראובן וכמפורט בתצ"ר שבהכנה הינו 0.530 דונם.
- מהות התכנית : תוספת שתי קומות ל-6 קומות מאושרות והגדלת אחוזי הבניה ל- 339% .
- הבנין נמצא במרכז העיר ירושלים .

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12480

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 קומות למבנה מגורים, ברח' רבי עקיבא 12 ירושלים.

1.1 שם התכנית

מחושב לפי מדידה - 0.530 דונם.

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

5 מספר מהדורה

31.05.2011 תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית.

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד

וחלוקה

האם מכילה

הוראות של

תכנית מפורטת

כן

האם כוללת

הוראות לעניין

תכנון תלת מימדי

לא

ועדה מחוזית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד

את התכנית

היתרים או

הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 220,725
 קואורדינטה Y 631,860
 ירושלים, שכונה: מרכז העיר
 תאור מקום 1.5.2
 רחוב: רבי עקיבא מס' 12

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 מרכז העיר
 רחוב רבי עקיבא
 מספר בית 12

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30037	לא מוסדר	חלק מהגוש		20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
 לא רלוונטי

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
15/10/2002 ט' חשוון התשס"ג	5120	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 6417 ממשיכות לחול עליה (לרבות השינויים-לה).	שינוי	6417
16/7/1959 י' תמוז התשי"ט	678	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	מתאר 62
3/6/1960 ח' סיון התשי"ב	765	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 856.	ביטול	856
21.01.2010 ו שבט התשע"ו	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב'

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדריכל	31.05.2011	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדריכל	31.05.2011	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדריכל	31.05.2011	1	לא רלוונטי	1:100	מחייב * חלקית	תכנית בנינו (נספח מס' 1)

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 המוגבלות יותר.

* מודגש בזאת כי ניספח מס' 1 הינו מחייב חלקית למעט הנושאים אשר לגביהם הוא מחייב:

- מס' יחי' דזור מירב.
- גובה בניה מירב.
- מס' קומות מירב.
- קווי בנין מרביים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-6513133		02-6511919	בית עופר רח' נחום הפזי 5, ירושלים. (אצל טולצ'ינסקי שטרן עו"ד)	מס' תאגיד	רשות מקומית		ח.פ.: 513722512	פרל אסטייטס בע"מ	בעלים

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-6513133		02-6511919	בית עופר רח' נחום הפזי 5, ירושלים. (אצל טולצ'ינסקי שטרן עו"ד)	מס' תאגיד	רשות מקומית	ח.פ.: 513722512	פרל אסטייטס בע"מ	לי"ר	בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Aaronson_arc@bezeqint.net	02-6734493	050-5234930	02-6734494	רח' ביתר 2 ירושלים	לי"ר	אמצי' אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	29632	051587590	אמצי' אהרנסון	אדריכל	עורך ראשי
meimad@issdn.net	02-6522296	-	02-6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים	לי"ר	אלסטר ראובן	502	2408938	אלסטר ראובן	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
	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה בתשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הוספת 2 קומות ל-6 מאושרות תוך הגדלת זכויות הבניה ברח' רבי עקיבא 12, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'3.
2. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות על בנין קיים בן 6 קומות.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1795.20 מ"ר, מהם 1266.14 מ"ר שטחים עיקריים ו-529.06 מ"ר שטחי שרות.
4. הגדלת מס' הקומות מ-6 קומות ל-8 קומות.
5. קביעת מספר יחידות דיור ל-8 יחידות כבתכנית המאושרת.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			0.530			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1266.14	190.14	1076	מ"ר	מגורים
ע"פ תב"ע מאושרת מסי 6417		8	0	8	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג' 3	1	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג' 3
4.1.1	שימושים
.1	מגורים
4.1.2	הוראות
.1	עיצוב אדריכלי
.2	תנאים למתן היתר בניה
	<p>1. תותר תוספת 2 קומות למגורים מעל למבנה הקיים ומעליהן מבנה שרות ליציאה לגג הכולל חדר מכונות, מעלית וחדר מדרגות.</p> <p>2. קומות המגורים הנוספות יבנו בנסיגות לחזית הרחוב כמפורט בנספח הבנוי.</p> <p>3. גובה מירבי של המבנים מעל כניסה קובעת (גובה מעקה של מבנה מדרגות לא יחרוג מן הגובה המירבי המצוין בטבלה 5.</p>
	<p>1. הגשת תכנון מפורט לתוספת הבניה ולשינויים בפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר מעל קרוי החניון, קירוב תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת לתוספת הבניה ותכנית שיוך החניה.</p> <p>ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות חצרות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>2. אישור שירותי הכבאות לתוספת המוצעת.</p> <p>3. אישור המיקלוט לתוספת המוצעת.</p> <p>4. 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.</p>

		<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>5. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>6. הגשת נספח פיתוח שיכלול סימון שבילים, ריצופים נטיעות בתיאום עם מח' שפ"ע.</p> <p>7. תיאום חזיתות הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
3.	חניה	<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לתוספת המוצעת יבוצעו בתחום המגרש בחניון מקורה.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
4.	היטל השבחה	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
5.	גריסת פסולת בנייה ופינויה	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
6.	הוראות בנושא חשמל	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
7.	מתקני תקשורת	<p>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.</p>
8.	מי נגר	<p>יוותרו לפחות 15% שטחים הדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר החדרה והעשרת מי והום.</p>
9.	סטיה ניכרת:	<p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 ובטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יח"ד בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבנין המירביים הינם מחייבים ויהיו כמצויין בתשריט התכנית. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין הסמוך לו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני		מתחת	מעל							שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת				עיקרי שדות	
				1	8	814.80 (26.80+)	15.0	8	52	339	1795.20	269.78	-	259.28	1266.14	530	001	מגורים 3ג
כמסומן בספח הבינוי																		

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, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

מספר הקומות המפורט בטבלה אינו כולל קומה טכנית עבור חדר מכונות, מעלית ומדרגות יציאה לגג.

(1) גובה בנין 814.80 . מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני ויציאה לחדר מדרגות בגובה סופי שלא יעלה על $818.10 = 814.80 + 3.30$.

6. הוראות נוספות**6.1. התכנית תתאים להנחיות תמ"א 34/ב**

תובטח תכסית פנויה של כ- 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומית, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.


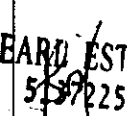
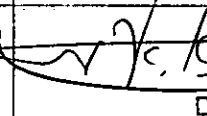
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
לא תותר בניה בשלבים.	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות.

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1/9/11		PEARL ESTATES LTD. ח.פ. 513722512	ח.פ. 513722512	פרל אסטייטס בע"מ על ידי פרל יוסף (דרכון ארה"ב 710882995)	מגיש התוכנית
				לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
1/9/11		PEARL ESTATES LTD. ח.פ. 513722512	ח.פ. 513722512	פרל אסטייטס בע"מ על ידי פרל יוסף (דרכון ארה"ב 710882995)	בעלי עניין בקרקע
1/9/11		אמציה אהרנסון אדריכל וחתבן עדים	051587590 מס' רשיון: 29632	אדריכל אמציה אהרנסון	עורך התכנית