

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10204 א' 11. 2011

שם תוכנית: תוספת קומה במעטפת בניין קיימת

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית 10204 א' זו מציעה תוספת קומה בחלל מגורים קיים בשטח של 147 מ"ר במסגרת מעטפת בניין קיימת. לשם כך מציעה התכנית תוספת מפלס בחלל שלוש יחיד מתוך 9 הקיימות בבנין. יצוין כי קיימת הסכמה מלאה של כל דיירי הבנין לתכנית זו. התכנית איננה דנה בכל שינוי שהוא במעטפת הבנין או בתוספת יחידות דיור. יצוין כי תכנית זו באה להכשיר עברות בניה שבוצעו ע"י בעלים קודמים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומה במעטפת בנין קיים ברחוב יהודה 15, בקעה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

10204 א'

מספר התוכנית

604.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

26.1.2011 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית ממורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220875 קואורדינטה X
629375 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב יהודה 15, שכונת בקעה/גאולים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים בקעה/גאולים יהודה 15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30001	מוסדר	חלק מהגוש	4	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16.07.50
3770	ביטול	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס. 3770 ממשיכות לחול.	4767	15.06.1999
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22.3.1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך שור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	נגרי עובדיה	20.07.2008	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	נגרי עובדיה	20.07.2008	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	נגרי עובדיה	20.07.2008	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כשהלק מחתתונים מחייבים	נספח בניין ופיתוח נספח מס' 1.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הממחיילים של סתירה בין המסמכים המחייבים : גובה בנייה מירבי, מספר קומות מירבי, מספר התשריטים.

* נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה בנייה מירבי, מספר קומות מירבי, מספר יחידות הדירה, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.

1.8 בעליו/בעלות/בעלי זכויות בקרקע/עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית								1.8.1			
גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	מסח	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם לשות מקומית	מספר לישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	kh@3-d.co.il		054-2326690	02-6726377	רחוב יהודה 15 פרזלים		לשות מקומית		027439942	גלית בצלאל	
			050-5242773	02-6726377	רחוב יהודה 15 פרזלים				025296435	אלון בצלאל	

זוא"ל								1.8.2		
זוא"ל	מסח	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם לשות מקומית	מספר לישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							לי"ר		לי"ר	לי"ר

בעלי זכויות בקרקע								1.8.3			
זוא"ל	מסח	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם לשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם מלטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-6725707	רחוב יהודה 15 י-ם	לי"ר	לשות מקומית	תזירת	סלמן סבן אמילה לינדה			בעלים
			02-6726377	רחוב יהודה 15 י-ם	לי"ר	לשות מקומית	04209932	אוחנה אליהו			בעלים
			02-6726377	רחוב יהודה 15 י-ם	לי"ר	לשות מקומית	025296435	אלון בצלאל			בעלים
				רחוב יהודה 15 י-ם	לי"ר	לשות מקומית	027439942	גלית בצלאל			בעלים
				רחוב יהודה 15 י-ם	לי"ר	לשות מקומית	דרכון	דודן דוד			בעלים
				רחוב יהודה 15 י-ם	לי"ר	לשות מקומית	04d146404	מלכה יונה			בעלים
				רחוב יהודה 15 י-ם	לי"ר	לשות מקומית	031463615	מלכה אליון			בעלים
				רחוב יהודה 15 י-ם	לי"ר	לשות מקומית	22165815	גבל דוד			בעלים
			054-4700607	רחוב יהודה 15 י-ם	לי"ר	לשות מקומית	303784748	קלר רות סויון			בעלים
				רחוב יהודה 15 י-ם	לי"ר	לשות מקומית	דרכון	מייזר חנה			בעלים
				רחוב יהודה 15 י-ם	לי"ר	לשות מקומית	457044938				בעלים
				רחוב יהודה 15 י-ם	לי"ר	לשות מקומית	008988628				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ופעילי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
avinegri@netvision.net.il	5661957	050-7488850	5661996	רח' יותם 6 ירושלים			80400	53558110	גרי עובדיה	אדריכל	• עורך ראשי
eliedrey@netvision.net.il	6482270	052-4317904	6795759	רחוב האומן 18 ים			407		אלהן אדרעי	מורדד מוסמך	• מורדד

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
תכנית מתאר	תכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים, וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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**

הכשרת גלריות קיימות בבנין מגורים ברחוב יהודה 15, שכונת בקעה/גאולים, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג-1
2.2.2	תוספת שטחי בינוי וקביעת סך השטחים בתכנית ל-752.73 מ"ר מתוכם 644.79 מ"ר עיקרי ו-107.94 מ"ר שרות.
2.2.3	קביעת מספר הקומות בתוך מעטפת קיימת – 4 קומות וקומת חלל גג רעפים.
2.2.4	קביעת הוראות בגין עץ לשימור.
2.2.5	קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
2.2.6	קביעת הוראות בגין הריסת מבנים
2.2.7	קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = זונם 0.604

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (עיקרי)	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר מס' 96/64.1		644.79	+207.88	436.91	מ"ר	מגורים 1ג
		9	ללא שינוי	9	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	עץ לשימור	מבנה לשימור	מבנים להריסה
מגורים 1ג	001	1	1	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 ג1
4.1.1	שימושים:
א.	מגורים
4.1.2	הוראות:
א.	<p>תותר חלוקת קומת הקרקע הקיימת לשני מפלסים כמסומן בנספח הבינוי (נספח מס. 1) לשם בניית קומת גלרייה למגורים תותר הגבהת חלל הגג ב-1.1 מ. כמסומן בנספח הבינוי (נספח מס. 1)</p>
ב.	<p>שימור: תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם ועדת השימור והכנת תיק תיעוד לבניין הקיים ולפיתוח השטח, בהתאם לדרישות ועדת השימור העירונית.</p>
ג.	<p>עצים לשימור: 1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר בנייה עבור שימור העץ. חכל באחזקות היזם ובחתימה לאמור לחלק.</p> <p>2. הוראות שימור: חפירה ואז שינוי מפלס ואז עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העץ.</p> <p>3. נציג מחלקת הגנות יבדוק העץ חיוניותו וחיבורו למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>4. סימון בתשריט: עצים לשימור בצד מזרח.</p>
ד.	<p>מבנים להריסה: המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה. תנאי למתן היתר בנייה יהא הריסת הבנייני הבלתי חוקי המצוי בשטחו של מבקש היתר הבנייה</p>
ה.	<p>סטייה ניכרת: קווי הבניין, מספר הקומות המפורטים, גובה המבנה ומספר יחידות הדיוור הינם מחייבים. כל שינוי מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.</p>
ו.	<p>תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות שנקבעו בתכנית 3770 (לרבות השינויים לה) ממשויכות לחול.</p>

5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מעב מוצע)

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא משטח	צפיפות (יח"ד לזונם נט)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יערד ממורים ג			
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שדות				שטחי מפלס לקביעת הקובעת	שדות	עיקרי
אחורי	צידני- צידני- שמאלי	קידמי	0	29	15	9	124.62	752.73	-----	-----	107.94	644.79	604	1	ממורים ג
כמתוך בתשריט			4+ קומות חלל גג תערים	14.64											

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המוגדרים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתולים) התשנ"ב-1992 לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

• גובה רום הגג לא יעלה על 736.78+

26.1.2011

תבנית חורפאות מעתדפת ליל 2009

עמוד 12 מתוך 14

6. הוראות נוספות - ל"ר

התאמה להוראות תמ"א 38:

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על איבחון 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 הבקשה 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)

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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

2 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	תעודת זהות	שם פרטי ומשפחה	
7.6.11	אלון בצלאל	025296435	אלון בצלאל	מגיש התוכנית
		027439942	גלית בצלאל	

עמי עובדיה אדריכל מס ייעוץ 80400		53558110	נגרי עובדיה	עורך התכנית
--	--	----------	-------------	-------------

23.05.2011		תיירת	סלמן סבן אמילי לינדה	בעל עניין בקרע
18.5.11		04209932	אוחנה אליהו	
		04di46404	דהן דוד	
3/6/11		031463615	מלכה יונה	
19.5.11		22165815	מלכה אליהו	
31.5.2011		303784748	גבלי דוד	
18.5.11	Shella	457044938	קלר רות סוזן	
18.5.11	ח. פ"ס	008988628	פייזר חנה	