

101575

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12918

הרחבת יח"ד ותוספת 2 יח"ד, רח' גרוסברג 5, שכ' מחניים

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 12918 ביטול תכנית מס' 12918 ביום 18.11.10 מנהל מנהל מנהל מנהל מנהל מנהל</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית**מס' 12918 שם תכנית : הרחבת יח"ד ותוספת 2 יח"ד, רח' גרוסברג 5, שכ' מחניים****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 263 בגוש 30080 רח' גרוסברג 5 בשכונת גבעת משה בירושלים, שנבנה עפ"י תב"ע 2748 שאושרה בשנת 1983, הבנין בו 5 קומות, מהם 4 קומות מעל מפלס הכניסה, ו-1 קומה מתחת למפלס הכניסה, ומאוכלס ב-10 יח"ד.
- בתכנית 12918 זו מבקשים דיירי הבנין להרחיב את דירותיהן הקיימות לשיפור תנאי המגורים, וכן צירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירה, בנוסף, מוצע תוספת 2 יח"ד חדשות, האחת בקומת הקרקע והשניה בקומה החדשה (קומה ה').

רקע תכנוני לתכנית

- זכויות הבניה המאושרות הם 90% , ובהיתר מס' 93/250 אושרו במסגרת הקלה 11%, מהם 6% אושרו בהקלה ו- 5% עבור מעלית, ובהיתר מס' 93/250.1 אושרו בהקלה 8.5% נוספים, מהם 4% אושרו עבור מגרש פינתי ו- 4.5% להשלמת קומת גג, בסה"כ אושרו בחלקה זו 999.64 מ"ר.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- תוספת החדר בקומה ד' (מפלס +9.15) בחזית דרומית מערבית הינה קיימת בפועל ללא היתר ומסומנת בנספח בקו אדום מקוקו, ובתכנית זו מוצעת להכשרה, כולל שיפוץ החזית, יתר התוספות המוצעות אינן קיימות בפועל.
- קיימות סגירות מרפסות ללא היתר ומסומנות בנספח הבינוי בצהוב לפירוק.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

- הקרקע הינה בבעלות מגיש התכנית.

שם עורך התכנית - נפתלי פלינק, אדרי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית ומספר התכנית
הרחבת יח"ד ותוספת 2 יח"ד, רח' גרוסברג 5, שכ' מחניים 12918	שם התכנית מספר התכנית
1.2	שטח התכנית
910 מ"ר	שטח התכנית
1.3	מהדורות
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב
1	מספר מהדורה בשלב
20/9/11	תאריך עדכון המהדורה
1.4	סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות
1.5 מקום התכנית	
1.5.1	נתונים כלליים
ירושלים	מרחב תכנון מקומי
220515	קואורדינטה מערב מזרח – Y
633675	קואורדינטה דרום צפון – X
1.5.2	תאור מקום
ירושלים	צפונית לרח' בר אילן סמוך לרח' עלי הכהן
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית
ירושלים	רשות מקומית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית
ירושלים	ישוב
מחניים	שכונה
גרוסברג	רחוב
5	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30080	מוסדר	חלק מגוש	263	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/ תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
1138	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 1138.	2322	22/5/1977 ה' סיון תשל"ז
2748	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2748 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2948	28/7/1983 י"ח אב תשמ"ג

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' נפתלי פלינק	20/9/11	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' נפתלי פלינק	20/9/11	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' נפתלי פלינק	4/3/11	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה*	תכנית בינוי (נספח מס' 1)

* למעט נתוני מספר יחיד, שטחי בניה וקווי בנין שהינם מחייבים.

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 על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-5000691	רח' גרוסברג 5	לי"ר	לי"ר	לי"ר	50952	חיה וייס	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

לי"ר

1.8.3 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
				רח' גרוסברג 5	לי"ר	לי"ר	לי"ר	54233242	נחום פומרנץ	לי"ר	בעלי הקרקע
				רח' גרוסברג 5	לי"ר	לי"ר	לי"ר	5433731	צפורה פומרנץ	לי"ר	
				רח' מיכלין 15	לי"ר	לי"ר	לי"ר	513716	מרדכי מנדל	לי"ר	
				רח' גרוסברג 5	לי"ר	לי"ר	לי"ר	032068538	חיים נח כהן	לי"ר	
				רח' גרוסברג 5	לי"ר	לי"ר	לי"ר	031821994	צפורה כהן	לי"ר	
				רח' רמב"ן 31	לי"ר	לי"ר	לי"ר	14741094	חברת סטוקטון אנטרפרייזס אינג ע"י ע"י יצחק פנד	ע"י (עפ"י יפוי כח)	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	המשך בעלי הקרקע
				רח' גרוסברג 5	לי"ר	לי"ר	לי"ר	50331842	אורה פולק	לי"ר	
				רח' גרוסברג 5	לי"ר	לי"ר	לי"ר	9923	שלמה צבי וייס	לי"ר	
				רח' גרוסברג 5	לי"ר	לי"ר	לי"ר	50952	חיה וייס	לי"ר	

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Argfn2@017.net.il			02-5023565	רח' מענה שמחה 38 - ים	לי"ר	לי"ר	83333	313657595	נפתלי פלינק	אדריכל	
			02-6245094	רח' טבריה 9 - ים	לי"ר	לי"ר	403	490177	ציון שרון	מודד 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.
 ל"ר
 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

- תוספת בקומת הקרקע עבור יח"ד חדשה ותוספת מחסנים.
- תוספות בחזיתות עבור הרחבת יח"ד.
- תוספת קומה עבור יח"ד חדשה.
- מס' יחידות הדיור לאחר תוספת 2 יח"ד המוצעות בתכנית זו יהיו 12 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי בקומת הקרקע עבור תוספת יח"ד חדשה ותוספת מחסנים.
- קביעת בינוי בקומות השונות לתוספות לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- קביעת בינוי לתוספת קומה עבור יח"ד חדשה.
- קביעת בינוי לסה"כ 12 יח"ד לאחר תוספת 2 יח"ד המוצעות בתכנית זו.
- קביעת בינוי לצירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירות, והפיכתן לשטח עיקרי.
- קביעת קווי בנין חדשים לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-2308 מ"ר, (מתוכם 1814 מ"ר שטחים עיקריים ו-494 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות עבור מרפסות לפירוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	910 מ"ר
------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1814		+814.36	*999.64	מ"ר	מגורים
	12		+2	10	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	הריסה	1	אזור מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
-----	-----------

4.1.1	שימושים
-------	---------

א. מגורים מחסנים וחניה

4.1.2	הוראות
-------	--------

א. הוראות בנין:

1. תותר תוספת יח"ד חדשה ותוספת מחסנים בקומת הקרקע, בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1.
2. תותרנה תוספות בקומות השונות להרחבת יח"ד, בהתאם למסומן בקו אדום בנספח הבינוי.
3. תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשה, בהתאם למסומן בקו אדום בנספח הבינוי.
4. מס' יחידות הדיור לאחר תוספת 2 יח"ד המוצעות בתכנית זו יהיו 12 יח"ד.
5. תותרנה צירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירות, בהתאם למסומן בקו אדום בנספח הבינוי.

ב. קווי בנין:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תיאום עם מפקדת הג"א.
3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.
4. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 12 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל-2 יח"ד חדשות המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
5. הגשת תכנית פיתוח שטח 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, תזיתות, תכנון החניה הנדרשת, ציון מיקום יחידות

מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטי בניה.

6. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום חזיתות עם מהנדס העיר.

8. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בצמוד לכביש ובתיאום עם אגף שפ"ע.

ה. היטל השבחה:

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

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. סטיה ניכרת:

1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ח. שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור:

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

ט. גריסת פסולת בניה ופינויה:

1. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970, פינוי הפסולת יעשה ע"י היזם ועל חשבונו.

י. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, התשל"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.

יא. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.

יב. 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:

א. 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.

ב. 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).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה .

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	הכסית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי סה"כ בניה	גודל מגווש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני		מתחת לקביעת הקובעת	מעל לקביעת הקובעת					מתחת הבנייה הקובעת	שרות עיקרי					מעל הבנייה הקובעת
			1	5	*16.35	12	53	253.6	2308	383	97	111	1717	910	1	מגורים ג'
	כמסומן בתשריט															

* כולל מעקה

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו היא +791.20, כמצויין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

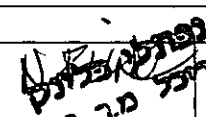
7.1.1 הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

7.1.2 בנוסף למפורט לעיל, תוספת הקומה תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בחזיתות של הבנין.

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	
	א. וייס	לייר	50952	חיה וייס	מגיש התכנית
ראה סעיף 1.8.3 לעיל רשימת בעלי ענין בקרקע וחתימתם על טופס הסכמת שכנים					בעלי ענין בקרקע
5.10.11		נפתלי פלינק אדריכל מ.ג. 8133	313657595	אדרי' נפתלי פלינק	עורך התכנית