

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13606

שם תוכנית: תוספת בניה לבניין מגורים, עליית הנוער 4 רמות ירושלים.

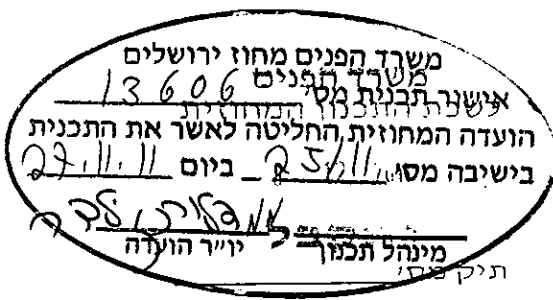
מחוז: ירושלים.

מרחב תכנון מקומי: ירושלים.

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הבית נמצא ברחוב עליית הנוער 4 רמות. המבנה הוא בין 4 יח"ד דיור, (קומת מרתף ושתי קומות מגורים).

התכנית שחלה במקום 2745 אזור מגורים 3.

בקומת מרתף של כל יחידת דיור, קימיים מקלט ושטחי שרות.

בקומת כניסה חדר מגורים, חדר אורחים, מטבח, ושרותי אורחים.

בקומה העליונה חדרי שינה, ואמבטיה.

הרחבה מוצעת לשתי יחידות דיור מתוך הארבעה. דירות מס' 3 ו-4, דירות מס' 1 ו-2 לא היה ניתן להרחיב הדירות.

התוספת המוצעת בקומת הכניסה תוספת חדר ע"ח המרפסת הקיימת, ובקומת מרתף הפיכת חלק

משטח שרות לשטח עיקרי. ומחסן חדש מתחת למרפסת הקיימת.

כמו כן באחת הדירות מוצעת הרחבה קטנה של המרפסת הקיימת.

המבקש בקר טוני.

ת.ב. לא נמצאו (בעבר התיקים היו שיכיים למטה יהודה).

אין הליכיים משפטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בניה לכניין מגורים, עליית הנוער 4 ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13606

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

30.11.2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא 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

218,975	קואורדינטה X
635,100	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב עליית הנוער 4

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
----------------------	-----------------

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

רמות	שכונה
עליית הנוער	רחוב
4	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30723	מוסדר	חלק מהגוש	46	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
02.04.1981	2701	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2745 ממשיכות לחול.	שינוי	2745
16.07.1959	687	תכנית ההוראות בתכנית 62 (תכנית המתאר של ירושלים).	ביטול	62 - תכנית המתאר של ירושלים
22.03.1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעלית חיצונית בבניין קיים. הוראות תכנית בניית מעלית קיים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות.	5022
0.10.2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות.	'5166

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	01.12.2011	15	לי"ר	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית תשריט
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	01.12.2011	1	לי"ר	1:250	מחייב	התוכנית
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	01.12.2011	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח כינוי
	וועדה מקומית	ענבר אלי	01.12.2011	1	ל.ר.	ל.ר.	מחייב	נספח מס' 2 סיקור עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 לעניין מס' יח"ד, גובה בנין, קווי בנין, שטחי בנייה, ומספר הקומות. בהתאם לנספח הבנוי.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-4209925	02-6232603	עליית הנוער 4				012457347	בקר רינה טוני	

1.8.2 זום בפועל										
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
					עליית הנוער 4 ירושלים					1
					עליית הנוער 4 ירושלים					2
					עליית הנוער 4 ירושלים					3
		054-4209925		02-6232603	עליית הנוער 4 ירושלים		012457347	בקר רינה טוני		3
										4
										4
										4
										4

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/שם מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Yadidyal@zahav.net.il	052-8608058			02-6760652	הציפורן 1		73487		57262982		אדריכל
meimad@mead-sur.co.il				02-6522294	כנפי נשרים 68, גבעת שאול, ירושלים	מימד	502		002408938		מוסמך מודד

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
לא רלוונטי	

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**

תוספת בנייה לבניין מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שנוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'.

ב. קביעת הביניים הבאים בשטח.

1. קביעת בנוי לתוספת בקומת מרתף במפלס +2.80. ובמפלס +5.60 לשם הרחבת שתי דירות מס' 3 ו-4 הקיימות.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבנוי.

ג. שינוי קו בניין לצורך תוספת בנייה במפלסים השונים.

ד. הגדלת שטחי בנייה בשטח וקביעתם 804.34 מ"ר (מתוכם 720.86 שטחים עיקריים ו-83.48 מ"ר שטחי שרות).

ה. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בנייה כאמור.

ז. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.713
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י חישוב הבנוי המאושר בפועל ללא התוספות המוצעות. בתכנית 2745 לא פורטו שטחי הבנייה, ולא נמצא היתר בנייה לצורך קבעית שטחי בנייה מאושרים.		720.86	+100.15	620.71	מ"ר	מגורים
		4	-	4	מס' יח"ד	

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

שם ייעוד:	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
תתור תוספת בנייה במפלסים +2.80, +5.60, לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבנינוי נספח מס' 1).	א.
1 מספר יחידות הדייור המרבי בבניין יהיה 4 יח"ד, בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, כתנאי למתן היתר בנייה.	ב.
תנאים למתן היתר בנייה.	

	<p>ימצא שהמקלטים הקיימים תיקניים לפי תקנות הג"א.</p> <p>3. תיאום ותכנון העצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו.</p> <p>4. הגשת תכנית פיתוח שטח של המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>5. תאום תשתיות עם מהנדס העיר וואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב קווי תאורה, וואו קווי ניקוז וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קווי תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה) להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומיסראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות.</p>
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גוון סיתות וכיחול של האבן בבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג.	<p>תניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, כפי שמסומן בנספח.</p>
ד.	<p>פיתוח תשתית</p> <p>1. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קווי תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבעו על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומיסראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מיס, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של יועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות ותיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופב 4.</p>
ה.	<p>קולטי שמש על הגג.</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אניטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ו.	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ס ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז.	<p>רשות עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"לח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי</p>

	בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
<p>ח. סטיה ניכרת.</p>	<p>א. גובה הבניין, ומספר הקומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מספר יח"ד הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל הגדלת שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות החוק התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. 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 . סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבנוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת) התשס"ב-2002 .</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבנוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת) התשס"ב-2002.</p>
<p>ט. הריסה/ מדרגות</p>	<p>א. המדרגות, גג כניסה, וחריגות הבנייה המסומנים בתשריט ובנספח הבנוי מס' 1 בצהוב להריסה, ייהרסו ע"י בעלי הזכויות, בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קדמי						מפלס למפלס	מתחת למפלס הבנייה	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שרת			שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שרת
עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	13.75 *	49.55%	49.55%	4	112.81	804.34	0.00	0.00	83.48	720.86	713	001	מגורים ב'

• כמפורט בנספח בסמ' 1.

הערה לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנוי המירבניים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה :**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2. חילחול מי נגר :

יוותר לפחות 25% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקי נחל). בשטח התכנית.

6.3. תמ"א 38 :

היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר שנבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספ, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישת ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :

1. הגשת תו"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.
2. 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).
3. 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.

6.4. עצים לשימור :

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. הוראות שימור: חפירה/ואו שינוי מפלס/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף העצים.
4. נציג מח' הגנות יבדקו העצים, חיוניותם וחיבורם למעי השקייה כתנאי לטופס איכלוס.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	בנייה תבצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1.12.11			012457347	בקר רינה טוני	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				רשות הפיתוח	בעלי עניין בקרקע
				רשות הפיתוח	
				רשות הפיתוח	
1.12.11			012457347	בקר רינה טוני	
			012744009	מילר רוזלין ססיל	
			012743993	מילר אדוארד סימון	
08/11/11	 ענבר אלי מ.ר. 73487		73893638	משרד דוידיאן ידידיה שרותי הנדסה.	עורך התכנית
			57262982	אדרי ענבר אלי	