

10769/06

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13784

שם תוכנית: תוספת בניה, רח' מיצרי טיראן 16, גבעת המבתר, ירושלים

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: ירושלים

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>19.2.10</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> תאריך <u>19.2.10</u> יו"ר הוועדה המחוזית <u>ד"ר יוסף ח'רוביץ</u></p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו הרחבת תוספת בניה במבנה מגורים.

מגישי התכנית הינם בעלי הזכויות בקרקע.

חלק מהבניה המוצעת בתכנית זו הינה הסדרת בניה קיימת.

הסטוריה:

מצ"ב היתר בניה מקורי מס' 26077 מתאריך 30.11.86

כמו"כ נתקבל היתר חדש לבניין. המאשר שינויים בפיתוח ובפתחים, תוספת מעלית, וריצוף גג.
מס' הבקשה 09/436

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת בניה , רח' מיצרי טיראן 16, גבעת המבחר, ירושלים</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>13784</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>351 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>3.10.2011</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>			
<p>לא רלוונטי</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	222/134
		קואורדינטה Y	634/379
1.5.2	תיאור מקום	שכונת גבעת המבטר, רח' מיצרי טיראן	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	גבעת המבטר
		רחוב	מיצרי טיראן
		מספר בית	16

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	לא מוסדר	חלק מהגוש	141	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
----------	--------------

ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-------------	------------------

ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62.	י.פ. 687	י' תמוז תשי"ט 16/07/59
1424	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 1424.	י.פ. 2227	טו סיוון התשלו 13/06/1976

5022 - מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	22/03/1996 ב ניסן התשנ"ו
מק/5022/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	כ"ג שבט תש"ס 30/01/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי אילן	03.10.11	ל.ר.	14	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי אילן	19.07.11	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי אילן	19.07.11	1	ל.ר.	1:100	*מנחה חלקית	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

*מחייב לענין קווי בנין, ומס' יח"ד.

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ תקת"כ	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-5811460	מניצ'ר טיראן 16, ירושלים		רשות מקומית		077413649	עמאר מוזל	

1.8.2 יזם הפיתול

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

ליו"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			025118888	רח' יפו 216, ירושלים		רשות מקומית		067269118	עמאר שלמה סלמון	
			0506221662	מניצ'ר טיראן 16, ירושלים		מדינת ישראל		077413649	עמאר מוזל	חוקרים
			0506221662	מניצ'ר טיראן 16, ירושלים						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
ilan_efrat@bezeqint.net	6718199	0503801989	02-6734030	רח' יהודה 14 ירושלים		מקומית	08176	50594-1	אילן אפרת	אדריכל	עורך ראשי
Shmoeli2@Bezeqint.net	02-5862404	050-4136199	02-5714288	רח' פטאל 7/2 רמת שלמה ירושלים			40617	69307122	מירי שמואלי	תנדסאית אדריכלות	עורך תכנית
murch@bezeqint.net		0504505105	077-9630239	תעצמאות רובע 16/35 חסיני, אשדוד			959	307040618	בוטי מדידות – אלכס מורטוב	מוזד מוסמד	מוזד

/ 2009

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 13

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
------	------------

ל"ר

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 בניה במבנה מגורים ליח"ד אחת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת שטח עיקרי בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת.
 2.2.3 קביעת בינוי לגרם מדרגות חדש בחזית צפונית תוך הריסת מדרגות קיימות.
 2.2.4 הגדלת שטחי בניה מ-198.76 מ"ר ל-354.82 מ"ר מתוכם 327.16 מ"ר שטח עיקרי ו-27.66 מ"ר שטחי שירות.
 2.2.5 קביעת קוי בנין חדשים
 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 2.2.7 קביעת הוראות בגין עץ לשימור

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.351 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי היתר בניה 26077	327.16		+128.4	198.76	מ"ר	מגורים
לפי היתר בניה 26077	1		----	1	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

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
מדרגות להריסה	עצים לשימור	תאי שטח	מגורים ב'	
100	100	100		

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מתוע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ב'	100	מגורים 5 מיוחד
351		351	



4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
<p>א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי</p> <p>- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. יותר שילוב של חומרים נוספים כגון: זכוכית, מתכות, בטון מוחלק וכד' בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכלים לעת מתן היתר בנייה, לרבות מיקום תוספות הבניה ועיצובם וחלוקת שטחי הבניה, כל זאת בתנאי שלא תהא חריגה משטחי הבניה המפורטים בטבלה שבסעיף 5 להלן למעט שטחים עבור מרפסות זיז שהם מעבר לשטחים המפורטים בתכנית זו.</p>	א.
<p>ב. תנאים להיתר בניה</p> <p>- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>- תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 הנייל 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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p>	ב.
<p>ג. רשות העתיקות</p> <p>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.</p>	ג.
<p>ד. פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשריד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	ד.
<p>ה. היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	ה.
<p>ו. חלחול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי 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 וחלוקים).</p>	ו.
<p>ז. שלבי ביצוע</p> <p>קומת המרתף תבוצע בהינף אחד מגרם המדרגות.</p>	ז.
<p>ח. חפירה</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	ח.
<p>ט. עצים לשימור</p> <p>העץ המסומן בתשריט לשימור, אסורה עקירתו ופגיעה בו.</p>	ט.

י. סטייה ניכרת	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1__ הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
----------------	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה					מעל לקניסה	מתחת לקניסה	מנעל לקניסה	מתחת לקניסה			
			1	2	7.70 *	1	101	354.82	11.5	74	16.16	253.16	351	100	מגורים ב'
כמסומן בתשריט															

• גובה רום חדר המדרגות הינו +8.70

הערה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

ל"ר

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-------------	----------	--------

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא כ-10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עמאר מזל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: ל"ר
עורך התוכנית	שם: אילן אפרת אדריכל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	אילן אפרת - אדריכל יהודה 14 בקעה, ירושלים טל' 02-6734030	מספר תאגיד: ל"ר
יזם בפועל	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עמאר מזל	חתימה:	תאריך: ל"ר
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עמאר שלמה סלמון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר