

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13258

שם תוכנית: תוספת בניה לבית מגורים דו-משפחתי, רח' יפה רוס 12-14, גילה ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>12.1.12</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><u> </u> / <u> </u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת בניה לבית מגורים דו-משפחתי, הנמצא ברח' יפה רזס 12,14 בשכונת גילה, ירושלים.

תאור המבנה: בית מגורים דו-משפחתי בן ארבע קומות: קומת מרתף, המשמשת כקומת שרות, ובה נמצאים מקלטים ומחסנים, שתי קומות מגורים (קומת קרקע וקומה א'), וחלל בגג הרעפים, המהווה קומה נוספת.

התכנית התקפה במגרשים היא תכנית מס' 2506 א'.

מהות הבקשה כוללת הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בבניין ע"י:

- א. הפיכת חלק משטחי השירות הקיימים בבניין לשטחים עיקריים (בתחום חלקה 63).
- ב. הגדלת שטחי השרות בקומת המרתף בשני המגרשים.
- ג. סגירת המרפסות הקיימות בקומות המגורים והכללתן במניין השטח העיקרי.
- ד. הגבהת גג הרעפים, תוך יצירה של קומה נוספת למטרת מגורים.
- ה. בניית גשרים לקומה א'.
- ו. בניית מרפסת זיזית חדשה בקומת קרקע.

מספר תיק בנייה: 871442

קיימים הליכים משפטיים.

מגיש התכנית: מר ציידה ברונו שלום.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת בניה לבית מגורים דו-משפחתי, רח' יפה רום 12 ו-14, גילה ירושלים</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>1.1</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>13258</p>	<p>מספר התוכנית</p>			
<p>746 מ"ר</p>		<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>מהדורות</p>	<p>1.3</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>			
<p>15.03.2012</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>			
<p>תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>סיווג התוכנית</p>	<p>1.4</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>			
<p>לא</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>			
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>			
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות</p>			
<p>תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>				

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	218,125
		קואורדינטה Y	626,700
1.5.2	תיאור מקום	בניין דו-משפחתי בשכונת גילה בדרום ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבחן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	גילה
		רחוב	יפה רום
		מספרי בית	12,14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28108	מוסדר	חלק מהגוש	65,63	

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
א'2506	א'79+ב'79

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
16.07.1957	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר לירושלים.	ביטול	תכניתהמתאר של ירושלים -62
11.11.1986	3397	תכנית זו מבטלת את תכנית 2506א'	ביטול	2506א'
22.03.1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעלית חיצונית בבניין קיים. הוראות תכנית בניית מעלית בבניין קיים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21.01.2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
				-	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
				1	-	1: 250	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מחוזית.	ענבר אלי	21.12.2010	1	-	1: 100	מחייב חלקי. מחייב לעניין: גובה הבינוי, מס' יח"ד וקווי הבניין, ומס' תקומות.	נספח בינוי התוכנית

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.

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

מגיש התוכנית									
1.8.1	שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זריון	מספר זריון	מספר זריון	מספר זריון	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	תאריך
גו' / חלקות(י)	דוא"ל	מס' סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון
63,65		02-6453557	052-2663391	02-6453556	יפת רום 12, ירושלים				23125
		02-6222773		02-6222771	בית הדפוס 20, ירושלים				311719835

1.8.2 יזם במועל

1.8.2	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זריון	מספר זריון	מספר זריון	מספר זריון	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	תאריך
דוא"ל	מס' סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.3	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זריון	מספר זריון	מספר זריון	מספר זריון	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	תאריך
דוא"ל	מס' סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זריון	מספר זריון	מספר זריון	מספר זריון	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	תאריך
דוא"ל	מס' סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	
Yadidyal@zahav.net.il	02-6765487		02-6760652	רחוב הציפורן 1, ירושלים				73487	
Yadidyal@zahav.net.il	02-6765487	050-2337233	02-6760652	רח' הציפורן 1, ירושלים				25342/ח	
	02-6763103	0505-301268	026763103	שלמה זגור 27, ירושלים				760	

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	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**

קביעת בינוי להרחבת יח"ד בתחום קווי הבניין המאושרים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
- ב. קביעת תוספות בינוי למבנה קיים : במפלסים -2.50 , $-/+0.00$, $+3.03$, וקביעת בינוי בחלל גג רעפים במפלס $+6.12$.
- ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם על 638.98 מ"ר (מתוכם 552.38 מ"ר שטחים עיקריים ו- 86.60 מ"ר שטחי שרות).
- ד. הגדלת מס' קומות מירבי מ-3 ל-4 קומות (כולל קומת המרתף, וכולל קומת חלל גג רעפים).
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- ז. קביעת הוראות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.746
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
על פי היתר מס' 871442.26560		283.25	+94.63	188.62	מ"ר	מגורים א' (מגרש 63)
		1	-	1	מס' יח"ד	
על פי היתר מס' 871442.26560		269.13	85.11+	184.02	מ"ר	מגורים א' (מגרש 65)
		1	---	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	02	
מגורים א'	01	

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 א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים, ומעון חוסים בלבד.
4.1.2	הוראות
א.	תנאים למתן היתר בנייה
	<p>(1) מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה יח"ד אחת בכל חלקה, בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>(2) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>(3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה ועל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית</p>

<p>שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>		
<p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	ב. עיצוב אדריכלי	
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם 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. רשות העתיקות	
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	ד. פסולת בניין	
<p>1) הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	ה. היטל השבחה	
<p>1) מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. 2) החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p>	ו. חנייה	
<p>א. גובה הבניין, ומספר הקומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מספר הקומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה מתכנית), התשס"ב-2002. ג. לא תותר כל תוספת יח"ד בגין הבניה המוצעת בתכנית זו, וכל תוספת של יח"ד, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה מתכנית), התשס"ב-2002. ד. 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. ה. כל סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומנים בתשריט, ובנספח הבינוי להריסה תהא סטייה ניכר, בהתאם לתקנות חוק התיכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשנ"ב-1992. ו. כל סטייה מהשימושים המצויינים בסעיף 4.1.1 תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התיכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשנ"ב-1992.</p>	ז. סטייה ניכרת	
<p>תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הריסת כל עבירות הבניה המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי להריסה. במידה ולא ייהרס הבינוי הבלתי חוקי בתוך 3 חודשים מיום ההחלטה על אישורה של התכנית, תידחה התכנית בלא דיון נוסף.</p>	ח. הריסה	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מועצ

יער	מס' תא שטח	גודל מרש' / (מ"ר)	שטח בניה במ"ר / אחוזים ¹		שטח בניה במ"ר / אחוזים ²		מסל לנניסה לקובעת	מסל לנניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		מסל לנניסה לקובעת	מסל לנניסה לקובעת	קדמו	צד-י-ימני	צד-י-שמאלי	אחורי
			מסל לנניסה לקובעת	מסל לנניסה לקובעת	מסל לנניסה לקובעת	מסל לנניסה לקובעת				מסל לנניסה לקובעת	מסל לנניסה לקובעת						
מגורים ב'1	63	376	283.25	33.72	319.95	85.10	1	+9.38	3	1	מסל לנניסה לקובעת	מסל לנניסה לקובעת	קדמו	צד-י-ימני	צד-י-שמאלי	אחורי	
מגורים א'	65	370	269.13	49.90	319.03	86.25	1	+9.38	3	1	מסל לנניסה לקובעת	מסל לנניסה לקובעת	קדמו	צד-י-ימני	צד-י-שמאלי	אחורי	

הערות לטבלה:

1. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בתכנית זו

2. גובה רום גג החופים, כפי המופיע בנספח מס' 1.

3. במידה והמקלט לא מאושר ע"י מפקדת המ"א של מחוז ירושלים לעת מתן היתר בניה, שטח הממו"דים לכל דלדלה יגורע משטח העיקרי שנוסף עפ"י תב"ע זו.

6. הוראות נוספות**6.1 הלחול מי נגר**

ייתרו לפחות 20% 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2 תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

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:
2. 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. 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).

6.3 עצים לשימור

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת הגנות עבור שימור עצים במגרש עצמו ובמדרכה ומניעת פגיעה כלשהיא בהם.
- ד. הוראות שימור : חפירה ואושינוי מפלס ואו עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העצים.
- ה. נציג מח' גנות יבדקו העצים, חיוניותם וחיבורם למעי השקיה כתנאי לטופס איכלוס.

6.4 חנייה.

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר דרכון	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			07CA0735	ציידה ברוננו שלום	
16/4/12	<p>רפאל פרץ ע"ד Raphael Perez, Adv. R.N. 23125 ע"י עורך דין By Power of Attorney</p>		311719835	פרץ רפאל (מיופה כוח)	
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
			07CA0735	ציידה ברוננו שלום	
16/4/12	<p>רפאל פרץ ע"ד Raphael Perez, Adv. R.N. 23125 ע"י עורך דין By Power of Attorney</p>		311719835	פרץ רפאל (מיופה כוח)	
16/04/2012	<p>ענבר אלי אדריכל מ.ר. 73487</p>		57262982	ענבר אלי	עורכי התכנית
			73893638	ידידיה דוידאן	