

60 תפ"ן

101824

תכנית מס' 12400 א'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12400 א'

הרחבות דיור ברח' הסיגלית מס' 1-23, גילה, ירושלים

משרד הפנים
משרד התכנון והבניה
מס' 207
נתקבל
לתיכונן

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

שם: הגב' רות יוסף
תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים,
משרד הפנים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u> </u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u> </u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	
---	--

נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים
---------------------	---------------------

דברי הסבר לתכנית

- התכנית הינה תכנית לתוספת בנייה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומות המחסנים (מפלס 2.50-) והפיכת מחסן לשטח עיקרי לשם הרחבת יחיד קיימות באותה קומה.
הבנייה הינה על רכוש פרטי.
- התכנית המאושרת היא 3183,3183א', התכנית המאושרת בחלקות הסמוכות 3183א'.
- התוספות קיימות וישנם צווי הריסה בגינם.
- המבקשת הינה בעלת יחידת דיור בבניין. הבנייה הינה על רכוש פרטי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית הרחבת דיור ברח' הסיגלית מס' 1-23, גילה, ירושלים

מספר התוכנית 12400'א

1.2 שטח התוכנית 2.195'ד

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 16.05.11

1.4 סיווג התכנית סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 1.5.2 תאור מקום קואורדינטה X 218675
קואורדינטה Y 627500
ירושלים, שכונה: גילה
רחוב הסיגלית בסמוך לרח' שבתאי הנגבי
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
בתכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
שכונה גילה
רחוב הסיגלית
מספר בית 23-1
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28116	לא מוסדר	חלק מהגוש	[25]	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
3183א	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 3183א'.	3983 עמ' 2423	12/3/1992
5166ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166ב, הוראות תכנית 5166ב/תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אבירם בנטבול אדריכל, זום אדריכלים	16.05.11	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אבירם בנטבול אדריכל, זום אדריכלים	16.05.11	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אבירם בנטבול אדריכל, זום אדריכלים	16.05.11	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח * (נספח מס' 1)

* מחייב לעניין: מס' יחיד מרב, גובה הבניה המרבי, מס' קומות מרב, שטחי בניה מרב, קווי בנין מרביים, והריסה.

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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				רח' הסיגלית-23, ירושלים	ל"ר	ל"ר	54515480	זונה בת שבע	ל"ר	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם במועל
									ל"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
				רח' הסיגלית-23, ירושלים	ל"ר			מנהל מקרקעי ישראל	בעלי הקרקע
								<p>אטיאס אברחם וניצה, ת.ז. 50620152</p> <p>נח פירו, ת.ז. 5449737</p> <p>מר דרור, ת.ז. 034543835</p> <p>עזרא ליאון, ת.ז. 41578626</p> <p>לוי דוד, ת.ז. 051350049</p> <p>שלמה רחמים</p> <p>זונה בת שבע, ת.ז. 54515480</p> <p>רוני כהן, ת.ז. 059142133</p> <p>מנשה אברחם, ת.ז. 059763292</p> <p>טובה גלושקו, ת.ז. 000277210</p> <p>כפיר ולמור צדוק</p> <p>נחום פלד, ת.ז. 003159837</p>	חוכרים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
jkamil@013.net	1532-5667103	-	02-5667103	רח' הכפיר 7, ירושלים	זום אדריכלות	00109290	028145910	אנדרס נוטבל		אדריכל

דוא"ל	מקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מו"ד
ernstmed@netvision.net.il	02-5854878	-	02-5858538	רח' אריה אלטמן 28, ירושלים	ל"ר	827	017199621	אנדרס אנסטור	מנהל ומודד 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.

הגדרת מונח	מונח
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים
וועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים

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**

הרחבת יחידות דיור קיימות והפיכת מחסן לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.

2.2.2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן

- תותר השלמת קומת מרתף במפלסים -2.09, -2.49, -2.79, והפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומה זו, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1).

2.2.3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4. הגדלת שטחי הבניה לסה"כ שטח של-2494.75 מ"ר (מתוכם 2407.15 מ"ר שטחים עיקריים ו-87.60 מ"ר שטחי שירות).

2.2.5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.2.7. קביעת תנאים בגין שמירה על עצים בוגרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.195
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ היתר בניה מס' 94/800		2407.15	808.43+	1598.72	מ"ר	מגורים
		12	-	12	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה	עצים לשימור/ עקירה		
1	1	1	מגורים ב'
		2	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
99%	2190	אזור מגורים ב'	99%	2190	אזור מגורים 2
1%	5	דרך מאושרת	1%	5	דרך מאושרת
100%	2195	סה"כ	100%	2195	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי:

תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

- תותר השלמת קומת מרתף במפלסים 2.09-, 2.47- ו- 2.79- והפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומה זו, לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1).

ב. עיצוב אדריכלי -

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ג. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנון תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. תאום עם שפי"ע בדבר נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.
5. תנאי למתן היתרי בנייה לקומת המרתף יהיה עמידה בתקנון לעניין אוורור חדרים בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
6. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהייה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנתחת דעת מהנדס.
7. ראה סעיף ה' " חריגות בניה להריסה" להלן.

ה. חריגות בניה להריסה:

1. חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיעדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

ו. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. מספר קומות המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
5. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ז. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, תשל"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.

ח. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ט. חלחול מי נגר – תמ"א 34:

ייוותרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

י. חיזוק מבנים- 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.
3. 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).
- 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.

יא. שמירה על עצים בוגרים – עצים לעקירה/שימור

- כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
1. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
כל פעולת חפירה ו/או שינוי מפלס וכל עבודה אחרת יעשו במרחק העולה על 3 מטרים מהיקף גזע העצים, בתאום עם מחלקת הגנות.
 2. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.
 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א.	ל"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) *	מספר יח"ד	אחוזי כוללים בניה (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	צידו- ימני	צדמי	קדמי				מתחת לכניסה לקובעות	מעל לכניסה לקובעות	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה לקובעות			
			1	2	+7.52	12	114%	-	808.20	87.60	1598.95	2190	1	מגורים ב'
	כמסומן בתשריט													

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* גובה בנייה מירבי, מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.2 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תתבצע שלא בהינף אחד, הבינוי יוכל להתבצע לכל דירה ודירה בבניין בנפרד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
	<i>02517</i>		54515480	זנה בת שבע	מגיש התכנית	
	<i>02517</i>			מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע	
				אטיאס אברהם וניצה, ת.ז. 50620152 נח פירו, ת.ז. 5449737 ניר דרורי, ת.ז. 034543835 עזרא ליאנו, ת.ז. 41578626 ליון דוד, ת.ז. 051350049 שלמה רחמים זנה בת שבע, ת.ז. 54515480 רוני כהן, ת.ז. 059142133 מנשה אברהם, ת.ז. 059763292 טובה גלושקו, ת.ז. 000277210 כפיר ולימור צדוק נחום פלד, ת.ז. 003159837		חוכרים
<i>4-11-12</i>	<i>06760100</i> <i>מ.ל.א</i> <i>מ.ל.א</i>	0109290	28053619	זום אדריכלות אבירם בוטבול	עורך התכנית	