

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12874

שם תוכנית: הרחבות דיור, אגסי 62, הר נוף.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית	ועדה מקומית

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

חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד*	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד*
---	---

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המואסת והפקע להשטרה.

התכנית מציגה הפחבות דיוף לכל דיופי הבנין בחלקן-סליפת אומחות קיימות-זרות לתכנית שאושרה עבור הבנין הסמוך (בנין מס' 60-תב"ע 6759) וחלקן - הפחבת דירות עליונות על לבי לטן-אושרו בתב"ע מס' 10934 עבור בנין 58 שבסמוך.

2. פקע תכנוני לתכנית

כיום שופרת באזור תב"ע 3599 א שאשרה הקמת 8 בנינים הבנויים באופי דומה אנו מבקשים הפחבות לדירות קיימות ותוספת קומה

3. פטים מסמעותיים ללבי הבניה הקיימת בפועל

אין עבירות בניה

4. מעמד של מליש התוכנית בקפקע וסמדות בלבי הקפקע

מלישי התכנית הם בלבים ומלישים בשט דיופים נוספים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

12874	הרחבות דיור, אגסי 62, הר נוף.	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
1.726 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
23-07-2012	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	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
632350	קואורדינטה X - צפון דרום		
217080	קואורדינטה Y - מערב מזרח		
1.5.2 תיאור מקום		בין הרחובות : שמעון אגסי - (צפון ודרום מזרח) וקצנלבוגן - צפון ומערב	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	ירושלים
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	יישוב	ירושלים	
	שכונה	הר נוף	
	רחוב	אגסי	
	מספר בית	62	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30265	• מוסדר	• חלק מהגוש	125 (חלקה 7 ארעית ישנה)	
יש גושים וחלקות בתחום התכנית.				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	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
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: " תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
במ / 3592 א'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3592 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3592 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4118	שנה לועזית 3.6.93
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	שנה לועזית .15.01.2004

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל דן ברלב	24-05-2012	ל.ר	15	ל.ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל דן ברלב	24-05-2012	1	ל.ר	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל דן ברלב	24-05-2012	1	ל.ר	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים *	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)

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.

ימנחה לעניין גובה, קווי בנין, מס' קומות ודירוגים בכל קומות הבניין.

דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר*	לוי יוסף
dnbarlev@metvision.net.il	5002252	0527634224	5002299	אהלי יוסף 20 י-ם	ל.ג.	10476	0767105-0	דן ברלב	אדריכל M.ARCH.	למפל דוד
meimed@-sur.co.il	6522596	050-6371388	6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים 95319	ל.ג.	502	2408938	אלסטר ראובן	מודד	שטרן יעקב שפירא שמואל שפירא שירה דבורה (חיימסון)
										הלר בנימין ושרה
										ביטון אבי
										אילוז חנניה וחפציבה
										מכסימון יוסף
										כחן סעדיה
										בוקובסקי יצחק
										מרדכי ושרית חיה

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

דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר*
dnbarlev@metvision.net.il	5002252	0527634224	5002299	אהלי יוסף 20 י-ם	ל.ג.	10476	0767105-0	דן ברלב	אדריכל M.ARCH.
meimed@-sur.co.il	6522596	050-6371388	6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים 95319	ל.ג.	502	2408938	אלסטר ראובן	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

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**

הרחבות דיור בבנין מס' 62 ברח' אגסי, שכונת הר נוף, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בנייה מפלסים 8.74, - 5.82, - 2.91, + 0.00, + 2.91, + 5.82, + 8.73, + 11.64, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה בהתאם לנספח בינוי.

2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 4639.82 מ"ר (מתוכם 3682.96 מ"ר שטחים עיקריים ו- 956.86 מ"ר שטחי שירות).

2.2.4 הגדלת מספר קומות מ-4 קומות ל-5 קומות מעל קומת הכניסה (מפלס 0.00 +).

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.726
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3682.96		+1300.79	2382.17	מ"ר	מגורים ג'2
	24		0	24	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג 2	001	

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: מגורים ג' 2	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים	א.
הוראות	4.2.2
א.	<p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותרנה תוספות בנייה בקומה 3 - (מפלס 8.74 -), בקומה 2 - (מפלס 5.82 -), ובקומה 1 - (מפלס 2.91 -), בקומה כניסה (מפלס 0.00 +), בקומה +1 (מפלס 2.91 +), ובקומה 2 + (מפלס 5.82 +), קומה +3 (מפלס 8.73 +) קומה 4 + (מפלס 11.64 +) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. • תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, מפלס 14.55 +, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ב.	<p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 24 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על</p>

		ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ג.	חומרי בנייה:	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד.	תנאים למתן היתר בניה בשטח:	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. התכנית יכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
ה.	חניה:	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ו.	קולטי שמש על הגג	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>
ז.	סטיה ניכרת	<p>א. 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.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. 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.</p>
ח.	חיזוק מבנים תמ"א 38	<p>א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקים) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(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).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יתנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות לידום (יח"ד) נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללי (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת							מעל לכניסה לקובעות	מתחת לכניסה לקובעות				עיקרי שרות	עיקרי שרות
כמסומן בתשריט			4	6	18.77 מ' וכמפורט בנספח מס' 1.	56%	14	24	269	4639.82	754.56	995.1	202.3	2687.86	1726	001	מגורים ז'ג

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, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא $+0.00$ כמצויין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות**6.1 מי נגר עילי:**

מי הנגר משטח התכנית יופנו לשצי"פ אשר נמצא ממזרח לגבול התכנית בחלקה 128 לצורך
השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תתבצע בהינף אחד לכל חזית ובהינף אחד לבניה על הגג

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31/7/12			038885398	ששון נתן	מגישי התוכנית
30/7/12			321559231	שטרנבוך שמואל	
30/7/12			0288983260	בוקובסקי יצחק מרדכי	בעלי עניין בקרנע
			321559231	שטרנבוך שמואל	
			-----	קרל שמשון	
			27137488	וייס משה	
			-----	שריקי חוה ומרדכי	
			דרכון- H6799436	אבטן דוד ואסלה	
			דרכון- 111068913		
			309908226	פרץ יעל וגבריאל	
31/7/12			038885398	ששון נתן	
			06996852	עובדיה שמעון וסוזן	
			310629134	בנלולו שרה וגבריאל	
			059855494	כהן דליה ודניאל	
			דרכון- 96LL19342	אסייג אברהם ומתילדה	
			דרכון- 93PL96852		
			066617523	שפראיי אפריים -	
			025620774	עטיה ורדה ואברהם	
			024031213		
			012474003	זיכרי דוד	
			-----	לוי יוסף	
			-----	למפל דוד	
			013894134	שטרן יעקב	
			32236242	שפירא שמואל שירה	
			34338863	דבורה חיימסון	
			032062721	הלר בנימין ושרה	
			033837014		
			024398869	ביטון אבי	
			038885398	ששון נתן	
			-----	אילוז חנניה וחפציבה	
			000851824	מכסימוף יוסף	
			317048064	כהן סעדיה	
			028983260	בוקובסקי יצחק	עורך התכנית
			032067845	מרדכי ושרית חיה	
31.7.2012			00767105-0	דן ברלב	

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
• לא רלוונטי	• לא רלוונטי		

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	• לא רלוונטי		• לא רלוונטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	• לא רלוונטי		• לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	• לא רלוונטי		• לא רלוונטי

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית