

1011998

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6759 ב'

שם תוכנית: הרחבות דיור ותוספת קומה ברח' אגסי 60, הר נוף.

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

אישורים

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 1 : 09. 2012

נתקבל
 תיק מס' _____

1 : 09. 2012

נתק

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

	ועדה מקומית
--	--------------------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 תעדה מקומית
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:

<p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>אוריאל</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	
---	--

ועדה מחוזית	ועדה מחוזית
--------------------	--------------------

חותמת מוסד התכנון והתימת בעל התפקיד*	חותמת מוסד התכנון והתימת בעל התפקיד*
---	---

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המואסת והפקע להשטתה.

התכנית מציגה הרחבות דיוף ארוב דיופי הבנין.
הוספת קומה חלקית עבור הרחבות דיוף לצירות שמתחת.

2. פקע תכנוני לתכנית

כיום שופרת באזור תב"ע הא/ 3592 א-1- תב"ע 6759 ו-6759 א' שאספו
הקמת 8 בנינים וסלירת מרפסות אנו מבקשים הרחבות לצירות קיימות
ותוספת קומה

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

אין עבירות בניה למעט סלירת מרפסות - ואנו מבקשים אותם ע" הרחבות
מעבר לקיים.

4. מעמד של מליש התוכנית בקרקע וסמדות בעלי הקרקע

מלישי התכנית הם בעליים ומלישים הם דיופים נוספים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבות דיור ותוספת קומה ברח' אגסי 60, הר נוף.
-------------------------------------	-------------------	--

מספר התוכנית	6759 ב'
---------------------	---------

1.2 שטח התוכנית	1.666 ד'
------------------------	----------

1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
--------------------	------------	----------

מספר מהדורה בשלב	2
-------------------------	---

תאריך עדכון המהדורה	03-06-2012
----------------------------	------------

1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
--------------------------	--------------------	----------------------

- | | | |
|--|--|---------------|
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | • כן |
| | | • ועדה מחוזית |

לפי סעיף בחוק	לייר
----------------------	------

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

- | | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| | סוג איחוד וחלוקה | • ללא איחוד וחלוקה. |
|--|-------------------------|---------------------|

- | | | |
|--|---|------|
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | • לא |
|--|---|------|

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	217100
		קואורדינטה Y	632300
1.5.2	תיאור מקום	בין הרחובות : שמעון אגסי - (צפון ודרום מזרח) וקצנלבוגן - צפון ומערב ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	הר נוף
		רחוב	שמעון אגסי
		מספר בית	60

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30265	• מוסדר	חלק מהגוש	124	

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	

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	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: " תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
במ/ 3592 א'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' במ/ 3592 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 3592 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4118	שנה עברית: יד' סיון תשנ"ג שנה לועזית: 3.6.93
6759	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6759 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6759 ממשיכות לחול.	י.פ. 5009	שנה עברית: כ' אב תשס"א שנה לועזית: 9.8.01
6759 א'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6759 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6759 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 5629	שנה עברית: כז' שבט תשס"ז שנה לועזית: 15.2.07
5166 בי	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה לועזית 21.1.2010

1.7 מסמלי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	15	ל"ר	03-06-2012	אדריכל דן ברלב	ועדה מחוזית	
תשריטת התוכנית	• מחייב	1:250 (מצב מוצע)	ל"ר	1	03-06-2012	אדריכל דן ברלב	ועדה מחוזית	
תכנית בנייה ופיתוח (נספח מסי' 1)	מנוחה כשחלק מהנתונים * מחייבים - ראה הערה בדף זה.	1:100	ל"ר	1	03-06-2012	אדריכל דן ברלב	ועדה מחוזית	

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמלים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

הערה:

* מודגש בזאת כי נספח מסי' 1 הנו מנוחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהתנס מחייבים: גובה בניה מרובי, מסי' קומות מרובי, קווי בניין מרוביים, ודירווגים בכל הקומות.

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**

הרחבת דיור ותוספת קומה בבנין מס' 60 ברח' אגסי, שכונת הר נוף, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד ממגורים 2 מיוחד למגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלסים - 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 חלקית מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחת בהתאם לנספח בינוי במפלס 14.55 + ..
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 4533.68 מ"ר (מתוכם 3431.28 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1102.40 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-5 קומות ל-6 קומות ממפלס קומת הכניסה (מפלס 0.00 +).
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.666
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
היתרים מס' 94/845 94.845.2 94.845.3		3431.28	+881.11	2550.17	מ"ר	מגורים ג'
		26	0	26	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	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'	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"> • תותר תוספות בניה במפלס 2.91 - ובמפלס 0.00 + ומפלס 2.91 + ומפלס 5.82 + ובמפלס 8.73 + ומפלס 11.64 + לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. • תותר תוספת קומה חלקית 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 26 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 ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>

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 מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ה.	חניה:	<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> <p>ד. הדירוגים בכל קומות הבנין – כמסומן בנספח הבינוי הינם מחייבים, כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מ"ר	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	תכסיית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר) **	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה לקומנות	מתחת לכניסה לקומנות	שטחי בניה סה"כ						קדמי	צדדי- צדדי- שמאלי	אחורי		
מגורים ג	001	1666	2475.48	315.86	4533.68	272	26	15	35%	17.46	6	4	"כמסומן בתשריט"		
			786.54	955.8	786.54										

הערות לסבלה:

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

** מעל גובה זה יותר מעקה תיקוף. וכן חדר יציאה לגג עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1 מי נגר עילי :**

יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. (כגון : חצץ וחלוקים)

6.2 תמ"א-38.

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

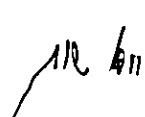
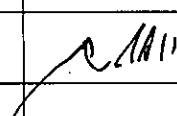
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלביות הביצוע**

שלבי הביצוע ייקבעו בהנף אחד חזית בנפרד ובגג בנפרד .

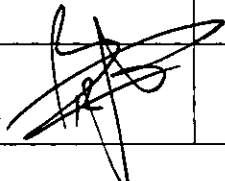
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			024377376	יוסף שולמן	מגיש התוכנית
			-----	איפרגן	בעלי עניין בקרע
			055512628 059095398	אברמובסקי שמואל-ורבקה	
			-----	וייס	
			069133346 052173721	רבינוביץ אהרון מרדכי ודורה	
			-----	פלדהיים מרדכי	
			-----	רשות הפיתוח	
			דרכון: 11871375	גלמן דניאל אברהם	
			דרכון: A0142800	כהן נחמן מרצדס	
			088061938	יהודה גרילק	
			000382663 006836423	גפני (ויינשטוק) שמעון ונילי	
			-----	שטרות יוסף	
			50539147	אורליך דינה	
			028078830	בועז גרוס	
			024377376	יוסף שולמן	
			068391226 54350376	נזרי שלמה (שלי) רבקה	
			068365824 068365834	אבו בנימין וחנה	
			-----	מייקלסון	
			0057007	חשאי מנחם	
			025295478	חיים מנדלוביץ	
			דרכון: 950064902 2430885	עמר יעקב וענת	

			-----	זרביב שלום והוגט	
			060235355 060265436	בנמו שלום ומטילדה	
			27796150 028730307	אדלר יעקב מרדכי צבי ורחל	
			317711273	הלברשטט בנימין	
			323349852	הלברשטט אלכס לאופולד	
			301671837	הלברשטט יוסף	
			324718915	משה עמר	
			50727320	יונה גיאת	
			024448334 029003662	ציגר יוסף ורייזל שושנה	
			05789170	בן אלבו אברהם	
			0767105-0	אדריכל דן ברלב	עורך התכנית

כהן אילן
 20/09/2012


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 מוסד המאשר	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