

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13612

**שם תוכנית: יצירת מסגרת תכנונית לתוספת קומות לבניין קיים ברח' גורג
א.סמית בגבעה הצרפתית**

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

10.10.2012

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

נרנקבל

אישורים

מס' מתן תוקף	הפקדה
--------------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>5.6.12</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>אורטל</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>תאריך</p>
---	--------------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. החלקה כלולה בתכנית 2704א' של הגבעה הצרפתית, ולפיה החלקה מיועדת לאזור מגורים 4 מיוחד.
2. התכנית מציעה תוספת של קומה אחת בלבד על בניין של 3 קומות ע"מ להגיע לסה"כ 4 קומות.
3. התכנית משנה יעוד קומת המרתף ממחסנים וחניה לפי ההיתר, למגורים.
4. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.
5. לא מתנהלים הליכים משפטיים בגין התריגות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת קומות לבניין קיים ברח' גוירג א. סמית בגבעה הצרפתית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפרסם ברשומות
13612	מספר התוכנית		
645.45 מ"ר		שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
02.09.2012	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
ק	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		יפרסם ברשומות
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	למי סעיף בחוק		
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
 קואורדינטה X 222400
 קואורדינטה Y 634125

1.5.2 תיאור מקום רחוב גיורג א. סמית בגבעה הצרפתית, מערבית למעונות אדלסון

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ירושלים
יישוב ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית שכונה רחוב מספר בית גבעה צרפתית גיורג א. סמית אין

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30000	לא מוסדר	חלק מהגוש		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7 ירדני	27

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

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
02.02.1984	3021	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2704א' ממשיכות לחול.	שינוי	2704א'
21/1/2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תכנית 5166ב'
30.01.2000	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות התכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022א'
י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959	פ. 687	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מתאר 62	ביטול	תכנית מתאר 62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תיאור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עדכון המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קצ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	בשיר טויל איהאב זן	02.09.2012	1	ל.ר.	1:100	מחייב חלקיות לעניין: גובה הבנין מספר יחיד ושטחי הבניה תמריבנים	נספח בניין
	וועדה מחוזית	בשיר טויל איהאב זן	02.09.2012	ל.ר.	15	ל.ר.	מחייב	חוראות תוכנית
	וועדה מחוזית	בשיר טויל איהאב זן	02.09.2012	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט תוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תמתייבם לגבי המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לכין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

02.09.2012

תכנית חוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 15

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

מגיש התוכנית										
1.8.1	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	מחזור	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	קצב / תואר
נוש' / חלקה(ים)	זוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	רח' גנינה א. סמית, חבנעה התרבותית, ירושלים, ת.ד. 14331.	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	מס' האגיד / שם רשות מקומית
		02-5639079	052-2966196				ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.2 יזם במועל

1.8.2	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	מחזור	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	קצב / תואר
זוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	רח' גנינה א. סמית, חבנעה התרבותית, ירושלים, ת.ד. 14331.	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	מס' האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד / שם רשות מקומית
		02-5639079	052-2966196				ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.3	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	מחזור	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	קצב / תואר
זוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	רח' גנינה א. סמית, חבנעה התרבותית, ירושלים, ת.ד. 14331.	מס' האגיד <td>שם האגיד / שם רשות מקומית <td>מס' האגיד <td>מס' האגיד / שם רשות מקומית <td>מס' האגיד / שם רשות מקומית </td></td></td></td>	שם האגיד / שם רשות מקומית <td>מס' האגיד <td>מס' האגיד / שם רשות מקומית <td>מס' האגיד / שם רשות מקומית </td></td></td>	מס' האגיד <td>מס' האגיד / שם רשות מקומית <td>מס' האגיד / שם רשות מקומית </td></td>	מס' האגיד / שם רשות מקומית <td>מס' האגיד / שם רשות מקומית </td>	מס' האגיד / שם רשות מקומית
		02-5639079	052-2966196			ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	מחזור	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	קצב / תואר
זוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	טייבה המושלש 40400	מס' האגיד <td>שם האגיד / שם רשות מקומית <td>מס' האגיד <td>מס' האגיד / שם רשות מקומית <td>מס' האגיד / שם רשות מקומית </td></td></td></td>	שם האגיד / שם רשות מקומית <td>מס' האגיד <td>מס' האגיד / שם רשות מקומית <td>מס' האגיד / שם רשות מקומית </td></td></td>	מס' האגיד <td>מס' האגיד / שם רשות מקומית <td>מס' האגיד / שם רשות מקומית </td></td>	מס' האגיד / שם רשות מקומית <td>מס' האגיד / שם רשות מקומית </td>	מס' האגיד / שם רשות מקומית
		050-4797324					-	-	-	-
aldar.art@gmail.com	5639079	052-5662591	5639079	רח' דרד יריחו ירושלים, ת.ד. 51655.	-	36720	081063935	איחאב זן		עורך אחראי
aldar.art@gmail.com	711433		6711431	צור באחר- ירושלים	-	1168	33238536	נואר אבו רג'ב		מועד
alfaq@istrasrv.ncl.il										

02.09.2012

תכנית הוראות מעודכנת לילי 2009

עמוד 7 מתוך 15

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
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בירושלים
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

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 קומה על 3 קומות מגורים קיימות ושינוי השימוש בקומת המרתף ממחסן וחניה למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 4 מיוחד למגורים ב.
2. קביעת בינוי להרחבת יחידת הדיור, ולתוספת קומה אחת על שלוש קומות קיימות.
3. קביעת קווי בנין לבניה המוצעת כאמור.
4. קביעת מספר הקומות המירבי ל 4 קומות.
5. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל 3 יח"ד.
6. שינוי יעוד קומת המרתף למגורים.
7. קביעת שטחי הבניה המירביים בתא שטח ל- 673.93 מ"ר בתוכם 616.78 מ"ר שטחים עיקריים, ו 57.15 מ"ר שטחי שירות.
8. קביעת הוראות בגין בניה להריסה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
10. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר 645.45

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י היתר מס' 81/577		616.78	+360.48	256.30	מ"ר	מגורים
		3	+2	1	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

עצים לשימור	עצים לעקירה	הריסה	תאי שטח	יעד מנורים ב'
1	1	1	1	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	יעד
100%	645.45	100%	645.45
100%	645.45	100%	645.45
			אזור מנורים 4 מיוחד סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ב.	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ואו מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד.	רשות העתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשלי"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.
ה.	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ו.	חניה
	החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ז.	סטיה ניכרת
	<p>1. 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>2. מס' יחידות הדיור ומספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. 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>4. שלביות הביצוע הקובע בתכנית זו מחייבת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p>
ח.	גמישות
	יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי נספח מס' 1.
ט.	עצים לעקירה/ לשימור
	<ul style="list-style-type: none"> • העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאתר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. • העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 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). 3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה. 	תמ"א 38	י.
<p>יותרו 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, חלוקים, וכד').</p>	החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב" / 4	יא.

5. טבלת זכויות והולאות בנייה – מעצ מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכפית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
									מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת	שטח עיקרי	שטח עיקרי				
	ציד- ציד- ימני	קדמי	קדמת לקובעת													
	שמאל- אחורי	קדמי	קדמת לקובעת													
	עפ"י המסומן בתשריט התכנית	0	4	16.38	26.71%	4.65	3	104.041	673.93	0.00	0.00	57.15	616.78	645.45	1	מגורים ב'

תערה : שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

02.09.2012

תכנית הוראות מעודכנת לית' 2009

עמוד 13 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1. 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.

6.2. הריסה

המחסף/הגדר/ הערוגות המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון, עיי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

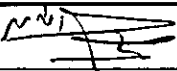
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 8/10/12	חתימה: 	שם: סלימאן קאלותי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 2/10/12	חתימה: הנדס כלל אהנדס סויל ג'ור מ, 405556	שם: בשיר טויל איהאב זן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 8/10/12	חתימה: 	שם: סלימאן קאלותי	זם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 8/10/12	חתימה: 	שם: סלימאן קאלותי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	