

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12948

הרחבת דיור ברח' בעל השאלתות 9, גבעת שאול

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
 ירושלים ירושלים תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום <u>06.09.2022</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>איתמר</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בבניין קיים בן 5 קומות וקומת מרתף, ברחוב בעל השאילתות 9, גבעת שאול, מוצעת הרחבה בקומת המרתף, במפלס -2.80 לטובת דירה קיימת במפלס +0.00. (יחיד מספר 1)

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הרחבת דיור ברח' בעל השאלות 9 , גבעת שאול, ירושלים</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>12948</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>351 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p>			
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>25.5.11</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• כן</p> <p>• לא</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	218/400
		קואורדינטה Y	632/875
1.5.2	תיאור מקום	בעל השאילתות 9, גבעת שאול, ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	גבעת שאול
		רחוב	בעל השאילתות 9
		מספר בית	9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30151	• מוסדר	• חלק	60	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30151	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית המתאר מס' 62	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16/7/1959
5166	. כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב' הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו	5264	15.01.04
5022	. כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	4393	22.03.96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חיים שחר אדריכלים בע"מ	31/05/09	לא דלונטי	12	לא דלונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חיים שחר אדריכלים בע"מ	31/05/09	1	לא דלונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	חיים שחר אדריכלים בע"מ	31/05/09	1	לא דלונטי	1:100	מנחה, כאשר הנתונים הבאים מחייבים: • מסי יח"ד מרבי • גובה בניה מרבי	תכנית בינוי 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 המסמכים הגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש / חלקה (נ) / 60 / 30151	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					בעל השאילתות 9 ירושלים				071357511	נחמני אלעזר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				בעל השאילתות 9 ירושלים			071357511	נחמני אלעזר		
							070167242	נחמני רחל		
							01903632	וייס שמואל		
							43309269	חברוני טלאה		
							43317163	זרגרי בנימין		
							41979238	לוי רחמים		
							42866707	זרגרי יהושע		
							43317155	זרגרי ירמיה		
							110845072	קליין יצחק		
							243568	חמדי זהרה		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
chsharch@netvision.net.il	02-6521742	052-2724690	02-6528316	החלץ 18 ירושלים		חיים שחר אדריכלים בע"מ	33125	51433993	חיים שחר	אדריכל
	02-6524777		02-6515661	הדפוס 12 ירושלים			467		אריה מירמן	מודד מוסמך
										עורך ראשי
										מורד

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	

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 לשם הרחבת יח"ד מס' 1 בבניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת בניה להרחבת דירה מספר 1 בשטח של 37.15 מ"ר במפלס 2.80 - על ידי חיבור מפלס 0.00 עם מפלס 2.80 בעזרת חדר מדרגות פנימי.
 ב. שינוי ייעוד ממגורים 2 למגורים ב'
 ג. קביעת שטחי בניה מירביים בשטח של 384.04 מתוכם 352.97 עיקרי ו-31.07 שרות.
 ד. קביעת תנאים להיתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.351
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר בתיק בנין 96/519.2	מצב מאושר בתיק בנין 96/519.2	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	352.97		+37.15	315.82	מ"ר	מגורים
	5		ללא שינוי	5	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ב'

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: ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	מס' יח' המרבי בבנין יהיה 5 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג קוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג.	באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת הבניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.
ד.	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.
ה.	תנאים למתן היתר בניה: א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 סלולריים), 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.
ו.	חניה: מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ז.	היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ח.	סטייה ניכרת: גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, גובה קומה מירבי, קווי בנין מירביים ושטחי הבניה, הינם הוראות מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002)

ט.	<p>אורור: תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקני אורור בתיאום עם מח' איכות הסביבה.</p>
י.	<p>חלחול מי נגר: יותר לפחות 15% 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).</p>
יא.	<p>חיזוק מבנים – 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.</p> <p>1. היתר לתוספות בניה 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> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>4. 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 .</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מנורים ב	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מונה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שרות						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה לקובעת	קדמי	צדדי- ימני שמאלי
3.63	1	312.20	351	31.07	40.77	384.04	108%	26%	5	14	115.87	1	5	3.90	3.60	

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

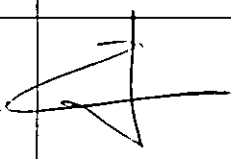
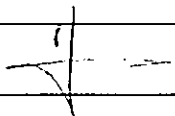
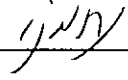
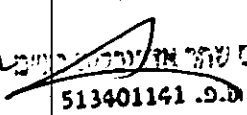
6. ביצוע התוכנית**6.1 שלבי ביצוע-**

מס' שלב	תאור שלב בהינף אחד	התנייה

6.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2.9.12			071357511	נחמני אליעזר	מגיש התוכנית
2.9.12			071357511	נחמני אליעזר	בעלי עניין בקרקע
2.9.12			070167242	נחמני רחל	
			001903632	וייס שמואל	
			43309269	חברוני טלאה	
			43317163	זרגרי בנימין	
			41979238	לוי רחמים	
			42866707	זרגרי יהושע	
			43317155	זרגרי ירמיה	
			דרכון: 110845072	קליין יצחק	
			243568	חמדי זהרה	
2.9.12	 513401141	חיים שחר אדריכלים בע"מ	51433993	חיים שחר	