

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12218

שם תוכנית: תוספות בניה, ששת הימים 46, גבעת המבחר

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

אישורים וועדה מחוזית.

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>11.11.11</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>13.11.11</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>בינת שנת 1965-1950 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 התוכנית אושרה ע"י <u>17/2/11</u> מנהלת מינהל התכנון</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספות בנייה לבית מגורים, הנמצא ברח' ששת הימים מס' 46, בשכונת גבעת המבתר, ירושלים.
 תאור המבנה: בית מגורים דו-משפחתי בן שתי קומות: שתי קומות מגורים (קומת כניסה וקומה א') וקומת קרקע תחתונה; המשמשת חניה וחדר הסקה.
 התכנית התקפה במגרש היא תכנית מס' 1424.
 במסגרת היתר בניה אושרה בהקלה תוספת שטחים של 2.27% מתוך 6% האפשריים ע"פ התב"ע, כך שסך כל השטחים המאושרים בבניין הוא: 392.5 מ"ר.
 (היתר מס' 50110 מתאריך 8.10.2002 בתיק בניין מס' 02/0361)

מהות הבקשה כוללת הרחבה של שתי יחידות הדיור הקיימות בבניין, ללא חריגה מתחום קונטור הבניין הקיים:

- א. בדירה מס' 1 באמצעות הפיכת שטחי שירות קיימים בקומת הקרקע (מרפסת, מקלט ופתח מילוט) משטחי שירות לשטחים עיקריים למגורים, לאחר שרוב השטח בקומת הקרקע אושר כשטח עיקרי במסגרת היתר הבניה הנ"ל.
- ב. בדירה מס' 2 באמצעות הפיכתה של קומת הקרקע משטח שירות לשטח עיקרי למגורים, בדומה למצב המאושר בדירה מס' 1.
- ג. סגירת המרפסות הקיימות בקומות המגורים והכללתן בשטח העיקרי בשתי הדירות.

מספר תיק בנייה: 02 / 0361, 69 / 571

קימיים הליכים משפטיים.

מגיש התכנית הינו מר שלום קליצ'ה, בעליה של דירה מס' 2 (בהחכרה מהמנהל)

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספות בניה, ששת הימים 46, גבעת המבחר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

12218

מספר התוכנית

751 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

22.10.2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

62 א(א) סעיף קטן _____ , 62 א (ג)

לפי 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 222,175
קואורדינטה Y 624,550

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעת המבטר, רח' ששת הימים מס' 46

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 רחוב מספר בית
גבעת המבטר ששת הימים 46

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	• בהסדר	• חלק מהגוש	45	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.07.1959 "תמוז" התשי"ט	687	תכנית זו, מבטלת תכנית 62 (תכנית המתאר של ירושלים).	ביטול	62 - תכנית המתאר של ירושלים
27.06.1968 א' תמוז התשכ"ח	1460	תכנית זו מבטלת תכנית 1420.	ביטול	1420
16.01.1969 כ"ו טבת התשכ"ט	1499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1424 ממשיכות לחול.	שינוי	1424
22.03.1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעלית חיצונית בבניין קיים. הוראות תכנית בניית מעלית בבניין קיים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21.01.2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166ב'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ענבר אלי	22.10.2012	-	13	-	• מחייב	הוראות התוכנית
		ענבר אלי	22.10.2012	-	-	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		ענבר אלי	22.10.2012	-	1	1:100	• מחייב חלקי • מחייב לעניין גובה, הבניין, מסי יחיד, קווי בניין.	נספח בנוי ופיתוח

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-5938444	02-5811087	ששת הימים 46 ירושלים				071876145		שלום קליציה

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
			02-5318888	יפו 216 ירושלים		מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל					בעלים (תת חלקה 1)
		054-5938444	02-5811087	ששת הימים 46 ירושלים				017876145	שלום קליציה		חוכר (תת חלקה 2)
								017876152	קליציה פרידה		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
yadidya1@zaha v.net.il	02-6765487	054-2370929	02-6760652	הציפורן 1 ירושלים			73487	57262982	אלי ענבר	אדריכל	עורך ראשי
yadidya1@zaha v.net.il	02-6765487	050-2337233	02-6760652	הציפורן 1 ירושלים				073893638	ידידה דודיאן	הנדסאי אדריכלו	
murch@bezeqi nt.net		054-4389292	02-6483683 08-8551173	רח' מרה 74 ים-שונת 4 אשקלון			1048	312989866	שוורץ מיכאל	מודד מוסמך	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
ל.ר.	

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 שטחי המגורים בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'
- ב. קביעת בינוי להרחבת 2 יח"ד בחלקה, ותוספת חדרי הסקה בקומת המרתף.
- ג. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל-705.05 מ"ר, מתוכם 585.37 מ"ר שטחים עיקריים ו-119.70 מ"ר שטחי שרות.
- ד. קביעת הוראות בגין הריסה.
- ה. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ העתקה/עקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.751

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
38.80 מ"ר שטח מקורה	585.37		+192.85	392.52	מ"ר	מגורים
	2		-	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	עצים לשימור, העתקה, עקירה

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:
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול של האבן בבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ב.	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
ג.	תנאים למתן היתר בנייה (1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. (2) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון. פטור ינתן באם ימצא שהמקלטים הקיימים תקינים לפי תקנות הג"א. (3) הגשת תכנית פיתוח שטח של המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. (4) תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של על עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) 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 הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות.
ד.	חנייה החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות המוצע במסמכי התכנית, כפי שמסומן בנספח מס' 1.
ה.	רשות העתיקות ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

<p>1. קולטי שמש</p>	<p>קולטים לדודי שמש יוצבו על הגג כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
<p>2. סטיה ניכרת</p>	<p>א. גובה הבניין המירבי כמצויין בנספח מס' 12218 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה מתכנית).</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכניתו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. 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>ד. גובה המבנה יהיה כפי שמופיע בנספח בינוי, הינם מחייבים, וכל סטייה מהגובה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<p>ח. החדרת מי נגר עפ"י תמ"א 3414 ב'</p>	<p>בתכנית יוותר שטח להחדרת מי נגר בהיקף של 25% משטח התכנית. השטח החדיר למי נגר, אפשר שיהיה מרוצף בחומרחדיר כגון חצץ, וחלוקי נחל.</p>
<p>ט. עצים לשימור/עקירה/העתקה</p>	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. הוראות שימור: חפירה/ואו שינוי מפלס/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף העצים.</p> <p>4. נציג מח' הגננות יבדקו העצים, חיוניותם וחיבורם למע' השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידוי-שמאלי	צידוי-ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מספר קומות	מתחת לקומות	מעל לקומות	מתחת לקומות						שטחי שירות	שטחי עיקרי	שטחי שירות	שטחי עיקרי			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	2	2	+6.75	3	2	93.88%	705.07	95.90	-	23.80	585.37	751	1	מגורים א'	

הערות לטבלה:

¹ שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניו המרובעים בתכנית זו. לרבות שטחים למרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

² קווי הבנין בטבלה מתייחסים לקווי הבנין העיליים של הבנין. בנוסף אליהם קיימים קווי בנין תחתיים המתירים חניות מקורות וחדרי הסקה ע"פ המסומן בתשריט בסיומו "קו בנין תחתון".

6. הוראות נוספות**6.1**

- 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 תמ"א 38

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
בהינף אחד	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

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	
29.10.12			017876145	קליצ'ה שלום.	מגיש התוכנית
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
29.10.12			017876145	קליצ'ה שלום.	
29.10.12			01787152	קליצ'ה פרידה.	
29/10/12	ענבר אלי 73487 		57262982	משרד: דוייאן ידידיה. אדריכל: ענבר אלי	עורך התכנית