

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13639

תוספת קומות ותוספת יח"ד ברח' ברוכים 8, גבעת משה תל ארזה

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

אישורים

מתוונקף	הפקדה
---------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>11.8.13</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>א. ד. ל.</u> 8.8.13 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
---	--

--	--

1. תיאור מצב קיים:

בנין בן 3 קומות מעל קומת מחסנים, בבנין 6 יח"ד. וחזית מסחרית הפונה לרח' ברוכים, ובה 6 חנויות קיימות. תב"ע מאושרת: 2803. זכויות בניה מאושרות על פי היתר בניה בתיק רישוי מס' 89/1019. שטח בניה מאושר על פי היתר הבניה: 789.74 מ"ר עיקרי (88.14%). זכויות בניה לפי התב"ע: $99.47\% = 891$ מ"ר. יתרת זכויות בניה לניצול: 101 מ"ר. יתרה זו עדיין לא נבנתה והיא מסומנת כהשלמת קומה ג' בקו מקווקו סגול.

2. מצב מוצע:

הרחבות דיור לדירות הקיימות תוספת מעלית בחזית צדדית (מזרחית). תוספת 2 קומות (רביעית וחמישית) על הגג, עם נסיגות בחזית. תוספת יח"ד חדשות: 7. סה"כ יח"ד לאחר התוספת המוצעת: 13 יח"ד. כמו"כ, מוצעת הרחבת חנות בקומת הקרקע הקיימת, בשדרת חנויות קיימת.

3. חניה:

בבנין 6 מקומות חניה מאושרים לדירות הקיימות, בקומת המרתף מכיוון רח' כי טוב, וכן 3 מקומות חניה במפרץ חניה ברח' ברוכים – עבור החנויות. המקום נכלל באזור תקן חניה נמוך. תוספת 2 מקומות החניה הנדרשים מוצעים בשטח החלקה.

4. עבירות בניה:

השימושים הלא חוקיים שהיו במחסנים בוטלו ופורקו ע"י הבעלים. ואין עתה, ולא ידוע, על עבירות בניה בבנין.

5. מגיש התכנית:

מגישי התכנית הינו בעלי זכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומות ותוספת יח"ד ברח' ברוכים 8,
גבעת משה תל ארזה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

13639

מספר התוכנית

[Redacted]

0.896 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורה

1

מספר מהדורה בשלב

20.9.2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220575

קואורדינטה Y 633575

ירושלים שכונת גבעת משה – תל ארזה

רח' ברוכים

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 הרשות מקומית בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים ישוב שכונה רחוב מספר בית גבעת משה – תל ארזה ברוכים 8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30101	מוסדר	• חלק מהגוש	114	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
לי"ר	

1.5.8 מהחביתכנון גובלים בתכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	16.7.59
2803	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2803.	י.פ. 3535	7.3.88
5166 ב (חניה)	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב, הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.10
5022 (מעליות)	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	22.3.96

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדוארד איימס	20.9.2012	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אדוארד איימס	20.9.2012	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אדוארד איימס	20.9.2012	1	לא רלוונטי	1:100	מחייב חלקית (*)	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית 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 המגבילות יותר. (* נספח הבינוי מנחה למעט הנושאים הבאים: קוי בנין, מסי קומות, מסי יחיד והריסה שהינם מחייבים).

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

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
					ברוכים 8 ירושלים			0005681	שנור יעקב			
					ברוכים 8 ירושלים			2960480	רוטה שלמה חנוך		—	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אומי העניין בקרקע
								0885351	לוברבוים הניה		
								6887685	נתניאל רבי		
								5022070	ארסטר אסטר		
								5063752	טראובה רות		
								82171	ליפשיץ עליזה		
								2960480	רוטה שלמה חנוך		
								0005681	שנור יעקב		
								5475960	רוטה מנחם		
								54341698	רוטה טובה נחמה		
								57941841	ארליך יונה		
								58298951	ארליך מרים		
								631898	אלבוים יהודה		
								020401436	שיפר אברהם		
								025634239	שמואל שיפר רחל		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מנתה שמאלי יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	עורך ראשי
panet@017.net.il			6733825	אפרתה 15 ים		78871	30443137	אדוארד איימס	אדריכל רישוי		
			6522294	כנפי נשרים 68 ים		502	2408938	ראובן אלסטר	מוסמך מודד		
panet@017.net.il			5327389	מחניים 8 ירושלים		731565	54770045	יצחק פנט	ה... אדריכל		

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת 2 קומות לשם תוספת יח"ד חדשות ותוספת הרחבות לאגף הדרומי של הבנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת הוראות בינוי להרחבת חנות קיימת בחזית המסחרית ולהרחבת יח"ד באגף הדרומי ולתוספת קומות ויח"ד חדשות על גג הבנין, וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 2145.53 מ"ר (מתוכם 1628.02 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 204.01 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ו-313.50 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-6 יחידות דיור ל 13 יחידות דיור.
- 2.2.6 הגדלת מספר קומות מ-3 מעל קומת מחסנים וחניה ל-5 קומות מעל קומת מחסנים וחניה.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועץ להעתקה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין תוספת מעלית.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לציבור לחניה עבור מסחר.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין הריסת תוספות בניה לא מאושרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית =		0.896 דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוגנתון כמותי
	מתארי	מפורט				
על פי תביע 2803		1628.02	+902.02	726	מ"ר	מגורים
		13	+7	6	מס' יח"ד	
על פי היתר בניה מס' 89/1019		204.01	+39.01	165	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקעות תאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה לציבור	עצים לשימור והעתקה		
1	1		

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

4 עתדי קרקע ושימושים

4 מגורים א

4.1.1 שימושים

א. מגורים עם חזית מסחרית.

4.1.2 **הוראות:**

א. **עיצוב אדריכלי:**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ב. **תנאים למתן היתר בניה:**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח לכל שטח המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ג. **מתקנים על הגג:**

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש; לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.

ד. **חניה:**

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
3. ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.

ה. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ו. פסולת בנין:

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

ז. היטל השבחה:

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ח. עצים לשימור והעתקה:

1. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתן או כל פגיעה בהם.
2. העץ המסומן בתשריט להעתקה, יועתק ע"י גנן מאושר ע"י מח' הגנות בעיריית ירושלים, לפי מפרט גנני להעתקה. מיקומו החדש של העץ יתואם מול מח' הגנות של עיריית ירושלים.
3. באם העץ המועתק לא ישרוד את תהליך העתקה, ישתול ויתחזק מגיש התכנית עץ דומה באותו מקום.

ט. זיקת הנאה לציבור:

על השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור, יחולו ההוראות הבאות:

1. השטח המסומן כחניה, ישמש כחניה למסחר לחנויות שבחזית הבנין.
2. יתרת השטח המסומן כשטח עם זיקת הנאה, ישמש כמדרכה למעבר חופשי של הולכי רגל.
3. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

י"א. מעלית:

המעלית המוצעת בנספח הבינוי – נספח מס' 1, תיבנה בהתאם לתקן הישראלי.

י"ב. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.
2. מס' יחידות הדיור בתכנית זו הינו 6 יחידות דיור והינו מחייב, כל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.
3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.

י"ג. חזית מסחרית:

- א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.

5. טבלת צפינות והוראות בניה

אזורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מספר קומות		גובה מנה (מטר) ****	צפינות לזכרון נטו יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
				מתחת מעל	קובעת				מתחת הקובעת	שטחי בניה	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי מוצע
				1	5	16.30 מ'	14.5	239	2145.53	171	---	142.50	1042.29	789.74	896	1	מגורים ג
כמסומן בתשריט																	

הערות לטבלה:
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992, למעט שטחי חניה בקומת המרתף, ככל שידרש עפ"י התקן.

- * בשטחים העיקריים הקיימים בהיתר מס' 89/1019, כלולים שטחי חדריים מחוזקים ל-2 יח"ד קיימות (דירות מס' 4, 6 בנספח הבינוי מס' 1).
- ** לא יותר תוספת שטחי שרות עבור תוספת שטחי ממ"ד לדירות אלו.
- ** השטחים העיקריים לתוספות בניה, כוללים שטחי ממד"ים או ח. מחוזקים ל-6 יח"ד (דירות מס' 3, 5, 9, 10, 12, 13 בנספח הבינוי מס' 1).
- *** שטחי השרות כוללים שטחי ח. מדרגות, וכן שטחי שרות לממד"ים לדירות מס' 1, 2, 7, 8, 11 בנספח הבינוי מס' 1.

**** גובה שיא הגג כולל מעקה.

6. הוראות נוספות**6.1 החדרת מי נגר עפ"י תמ"א 34 ב' / 4:**

ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

6.2 תמ"א 38:

א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 2413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 2413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי (ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה) 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.
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 2413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

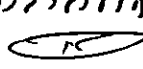
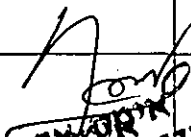
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומות על גג הבנין תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	
1	הבניה בצידו הבנין תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

3. תתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4/2/13 3/2/13	יצחק יעקב	שלמה חנוך	0005681 2960480	שנור יעקב רוטה שלמה חנוך	מגיש התכנית
				לי"ר	יזם בפועל
12/2/13 3, 2, 2013	הוקלנו לנא  אליהו חנוך יצחק יעקב	הוקלנו לנא שאון יעקב אליהו חנוך אליהו חנוך יצחק יעקב	0885351 6887685 5022070 5063752 82171 2960480 0005681 5475960 54341698 57941841 58298951 631898 020401436 025634239	לורבוים הניה נתניאל רבי ארסטר אסתר טראובה רות ליפשיץ עליזה שלמה חנוך רוטה שנור יעקב רוטה מנחם רוטה טובה נחמה ארליך יונה ארליך מרים אלבוים יהודה שיפר אברהם שמואל שיפר רחל	בעלי עניין בקרקע
3/1/13	 אדוארד איימס		30443137 54770045	אדוארד איימס יצחק פנט	עורך התכנית