

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14070

שם תוכנית: הרחבת יח"ד קיימות, תוספת קומה 21 יח"ד חדשות
ברח' הירדן 6, תלפיות, ירושלים

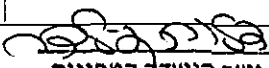
מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>13.11.12</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>  תאריך: _____ נ"ר הוועדה המחוזית </p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. **תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**
 הרחבת יח"ד קיימות, תוספת קומה 21 יח"ד חדשות ברח' הירדן 6, תלפיות, ירושלים.
 התכנית המוגשת מיועדת להרחבת יח"ד קיימות ולתוספת 2 יח"ד חדשות ל4 יח"ד קיימות.
 סה"כ 6 יח"ד.
 בשטח התכנית קיימות כיום 4 יחידות דיור.
2. **רקע תכנוני לתכנית**
 התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 1721 שקיבלה תוקף בתאריך 25/11/1976 ויעוד המגרש - אזור מגורים 1, 75% אחוזי בניה.
 הבנין הקיים נבנה לפני כ-20 שנה לפי היתר בניה מס' 88/645 שאושר ב1989.
 תוספות הבניה התקבלו לפי היתרי בניה מס' 88/645.0-3.
3. **פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל** (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
 בחלקה קיים בנין בן 4 קומות(3 קומות למגורים מאל קומת מרתף למחסנים וחניה) 4 יח"ד.
4. **מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.**
 מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.
5. **אחר.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד קיימות, תוספת קומה 21 יח"ד
חדשות ברח' הירדן 6, תלפיות, ירושלים.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

14070

מספר התוכנית

0.602 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

09/01/2013

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- לא רלוונטי

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

221250 קואורדינטה X
628925 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכ' תלפיות, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה
• חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית
תלפיות הירדן 6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30114	• מוסדר	• חלק מהגוש	22	

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
1721	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
מתאר 62	לביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	16/07/1959 י' תמוז תשי"ט
1721	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 1721 ממשיכות לחול.	2272	25/11/1976 ג' כסליו תשל"ז
5166/ב' חניה	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט תשי"ע
5022 מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	09.01.2013		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	09.01.2013	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	09.01.2013	1		1:100	• לא מחייב*	נספח בינוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים.

* למעט גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					הירדן 6, ירושלים					042014951	יהודין מרדכי	

יזם בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
											ל.ר.

בעלי עניין בקרקע 1.8.3												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' הירדן 6/1, ירושלים				7850211		יהודין תקוה		• בעלים
				רח' הירדן 6/1, ירושלים				042014951		יהודין מרדכי		
				רח' הירדן 6/2, ירושלים				58733049		וינפלד בועז		
				רח' הירדן 6/2, ירושלים				024037483		וינפלד אסנת		
				רח' הירדן 6/3, ירושלים				029343936		אלור נגה		
				רח' הירדן 6/4, ירושלים				55560189		יהודין דרור		
				רח' הירדן 6/4, ירושלים				057390817		יהודין מירב		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.i	02-6447268	054-4631174	07222121107	לאה בן מורת 19/2 ירושלים				45834	304549462	בלצקן דוד		• עורך ראשי
meimad@meimad-r.co.il	02-6522596	0505331854	02-6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים				502	002408938	ראובן אלסטר		• 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
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**

הרחבת יח"ד קיימות, תוספת קומה ו2 יח"ד חדשות ברח' הירדן 6, תלפיות, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה:
 1. הפיכת שטח שירות ושטח למילוי בקומת מרתף, לשטח עיקרי ליח"ד חדשה (יח"ד מס' 5), תוספת מחסנים חדשים בקומת מרתף.
 2. הרחבת יח"ד קיימות בקומות כניסה, א, ב.
 3. תוספת קומה חדשה עבור יח"ד חדשה (יח"ד מס' 6).
- 2.2.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.8 קביעת סך השטחים ל 878.82 מ"ר סה"כ מתוכם 432.60 מ"ר שטח עיקרי קיים, 320.40 מ"ר שטח עיקרי מוצע, 125.82 מ"ר שירות.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר 88/645.2		753.00	+320.40	432.60	מ"ר	מגורים
		6	+2	4		

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	"מגורים ב'	יעוד
הריסה	עצים לשימור			
2	1, 2	1	1	
		2	2	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
96.68%	582.00	582.00	1 איזור מגורים
3.32%	20.00	20.00	דרך מאושרת
100.00%	602.00	602.00	

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
הוראות		4.1.2
תותר הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשה ברח' הירדן 6, תלפיות, ירושלים	הוראות בינוי	א.
קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	קווי בניין	ב.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	עיצוב אדריכלי	ג.
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	קולטי שמש	ד.
באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.	פסולת בניין	ה.
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p>	עצים לשימור	ו.
<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במח' הגננות עבור שימור שני עצי האורן הגדולים.</p> <p>5. נטיעת עצים בתחום התכנית בתאום אגף שפ"ע</p>	תנאים למתן היתר בניה	ז.

<p>1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. 3. שתי החניות החדשות עבור דירה מס' 6 יבוצעו ע"י מתקן חניה הכולל 2 חניות מתחת למפלס הקרקע כדי לאפשר רחבת סיבוב מעליו. המתקן ימוקם מול הכניסה למגרש בהתאם לנספח הבינוי.</p>	חניה	ה.
<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. תנאי להוצאת היתר בניה עבור תוספת בינוי, יהיה הוצאת היתר בניה והשלמת ביצוע החניות המוצעות בתכנית בשלמות ובכלל זה הריסת הקיר של הבניין ובניית קיר חדש עבור הרחבת מרחב התמרון, וכן בניית והתקנת מכפיל החניה התת קרקעי בשלמות, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	סטייה ניכרת	ט.
<p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 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. 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). 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 ליעודו החדש של המבנה.</p>	חיזוק מבנים – תמ"א 38	י.
<p>יותרו 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>	חלחול מי נגר	י"א.

	שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
	שימושים	4.2.1
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	
	הוראות	4.2.2
א.	גדר להריסה	הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, מיועדים להריסה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר בניה כוללים (%)	אחוזי שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות	מט' לבניסה לקובעת						מתחת לבניסה לקובעת	מתחת לבניסה לקובעת	שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				עיקרי שרות	עיקרי שרות	
													שטחי בניה						עיקרי שרות
כמסומן בתשריט בתשריט	1	4	11.72=792.12*	39.52	10.31	6	151.00	878.82	125.82	91.35	-	661.65	582.00	1	מגורים ב'				

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

* גובה בניה מירבי, מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני לקומה טכנית בלבד עבור אזור מדרגות וחדר מעלית על פי נספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1**

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בניה תבנה בכל עמודה בהינף אחד	
2	תוספת בניה על הגג תבנה בהינף אחד בנפרד	
3	היתר בניה ראשון בתחום התכנית	השלמת ביצוע החניות המוצעות בתכנית בשלמות ובכלל זה הריסת הקיר של הבניין ובניית קיר חדש עבור הרחבת מרחב התמרון, וכן בניית והתקנת מכפיל החניה התת קרקעי בשלמות.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: יהודין מרדכי	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	

שם: בלצקי דוד	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם: יהודין תקוה	חתימה: תקוה	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: יהודין מרדכי	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: ווינפלד בועז	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: ווינפלד אסנת	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: אלדור נגה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: יהודין דרור	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: יהודין מירב.	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	