

דברי הסבר לתוכנית

מס' תכנית 11052 א

הרחבת מבנה מגורים קיים בשכונת גבעת המבחר בירושלים.

התכנית מקורית וההיתר בניה אושר על יסוד התבע מס' 1424 והוגש תיק בניה שמספרה 70/482. המגרש הנדון הוא מגרש דו-משפחתי ושטחו ע"פ המפה מדידה הוא 703 מ"ר. אדון סלים שבו מחזיק בבעלות ומתגורר במקום (ביחידות בצד ימין למי שעומד ממול הבית). עתה הוגשה תכנית להרחבת המבנה שעקרונותיה הם:

- הרחבת המבנה לצורך תוספת יחידת הורים בקומה א', כדי להקל על הקושי של עליות במדרגות הפנימיות, כשמדובר בזוג מבוגרים המתגוררים בבנין.
 - הרחבת המבנה המוצעת היא בחזית אחורית של הבנין, בקומה קרקע תוספת שטח למחסנים ובקומה א' תוספת חדר ומרפסת, תוך שמירת על העיצוב ארכיטקטוני של המבנה כאחיד.
- ע"פ חוות דעת תכנוני מהמחלקת פיקוח רשום סגירת הקומת עמודים שבנספח הבינוי מופיע כשטח להריסה.

עורך התכנית: יעקב חבר, אדריכל

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות דיור רח' מצרי טיראן 21 גבעת המבטר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

11052 א

מספר התוכנית

0.703 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

20/1/13

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ל"ר

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	222100
		קואורדינטה Y	634275
1.5.2 תיאור מקום		בית מגורים דו-משפחתי בגבעת המבטר, ירושלים	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	גבעת המבטר
		רחוב	רח' מצרי טיראן
		מספר בית	21

יפורטם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	143	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62.	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16/7/59
1424	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1424 ממשיכות לחול.	י.פ.	13/6/76
ב'5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ב'5166. הוראות תכנית ב'5166 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	ו' שבט תשי"ע 21/1/10
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	30/1/2000

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
30657/143			05052989		רח' מצרי טיראן 21, ירושלים					070938634	
30657/143			50								

1.8.2 יזם בפועל - לא לרלוונטי										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
			02-5810616	רח' מצרי טיראן 21, ירושלים			070938634	סלים שבו	010408599	סלים שבו
				מצרי טיראן 21, ירושלים				אלקלעי יצחק		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
lhnh02@gmail.com	02-9979319	054-6561818	02-9978461	רח' אהבת אמת 37, כוכב יעקב			313659799	יעקב חנר	313659799	אדריכל
mshv@mshv.net	02-6483683	050-306047	02-6413002	רח' טהון 14, י-ם			1048	מיכאל שורץ	312989866	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
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה 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

הרחבת שתי יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א- שינוי במערך יעודי קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- ב- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- ג- הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל-728.75 מ"ר (מתוכם 613.06 מ"ר עיקריים ו 115.69 מ"ר שטחי שרות).
- ד- קביעת בינוי עבור תוספת בקומה מרתף ובקומת קרקע עבור הרחבת יח"ד קיימות.
- ה- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- ו- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז- קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.
- ח- קביעת הוראות בגין הריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.703 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
"יכולל סה"כ שטחי הבנייה הכוללים במגרש, בהתאם לפי היתר בניה מס' 70/482		613.06 מ"ר	+200.46 מ"ר	412.60* מ"ר	מ"ר	מגורים
		2	0	2	מס' יח"ד	

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 2 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p style="text-align: right;">סטיה ניכרת:</p>
ב.	<p>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחיד המירבי בתכנית זו היינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ג.	<p style="text-align: right;">עיצוב אדריכלי:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד.	<p style="text-align: right;">תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בק.מ. 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעית. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בין היתר בנושאים הבאים: מנעית חדירת גז ראדון, מיקום יציאת פתחי אוויר ומנעית</p> <p>5. ראה סעיף 4.1.2 א4 (רישום הערת אזהרה).</p>
ה.	<p>תותר הצבת קולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה. הפיתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ו.	<p>לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בניו בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.</p>
ז.	<p>בכול בנין או קבוצת בניינים תותר אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כל שהיא.</p>
ח.	<p style="text-align: right;">חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ט.	<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים:</p> <p>1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי</p>

<p>אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידת מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.</p> <p>ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>	
<p>גריסה פסולת בנייה ופנויה:</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונם.</p>	י.
<p>רשות העתיקות:</p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"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.</p>	יא.
<p>עצים לשימור:</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83'ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מח' הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשפוי פני העיר.</p>	יב.
<p>הריסה:</p> <p>הבינוי המסומן בנספח הבינוי מס' 1 בצהוב מיועד להריסה.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הוא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p>	יג.
<p>חלחול מי נגר:</p> <p>יותר 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 וחלוקים).</p>	יד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לוחם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	3	-	+ 9.45 *	42%	2.84	2	104%	728.75		115.69	613.06	703	001	מגורים ב'

הערה: שטחי בניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון ובניה. לרבות שטחים למרחבים מוגנים, חניה ושטחי אחסנה.

*כולל מעקה.

6. הוראות נוספות**היטל השבחה**

- א. הוועדה מקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישי לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצעה בהינף אחד. לא תותר הבניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 27.1.13	חתימה: שאול זאולוב	שם: סלים שבו	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 30.1.13	חתימה:  ג'ע'ר/חבר אד"כ 8379	שם: יעקב חבר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 27.1.13	חתימה: שאול זאולוב	שם: סלים שבו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	