

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

21.08.2012

נתקבל

הת"מ מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13365

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה ברח' יפתח 8, בקעה.

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:</p> <p style="text-align: center;"><u>21.8.12</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 style="text-align: center;"><u>21.8.12</u> נייר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. **תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**
הרחבת יח"ד קיימות ברח' יפתח 8.

התכנית המוגשת מיועדת להרחבת דירות קיימות בקומות הקיימות, ותוספת קומה להרחבות יח"ד קיימות בקומה ב' בימקום חלל גג רעפים.
בשטח התכנית קיימות כיום 6 יחידות דיור.

2. רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 3770 שקיבלה תוקף ב 15/06/1999 ויעוד המגרש - אזור מגורים 1 מיוחד המאפשר בינוי בהיקף של 75%.
בבנין התקבל היתר בניה מס' 82/156 עם 78% אחוזי בניה.

3. **פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל** (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/חריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

בשטח התכנית קיימות כיום 6 יחידות דיור, בבנין של 3 קומות מעל קומת מרתף.

4. **מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.**

מגיש התכנית הוא חוכר.

5. **אחר.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה ברח' יפתח 8. 13365	מספר תכנית	1.1 שם התוכנית
0.704 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
09/08/2012	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית. ללא איחוד וחלוקה.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
	סוג איחוד וחלוקה	
כן.	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף"ו בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
221110	קואורדינטה X	
629910	קואורדינטה Y	
אזור מגורים בשכונת בקעה, ירושלים		1.5.2 תיאור מקום
ירושלים	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
ירושלים	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
בקעה	שכונה	
יפתח	רחוב	
8	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30016	מוסדר	חלק מהגוש	17	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3770	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
----------------------------------	--

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות	
---	--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	16/7/1959 "י תמוז תשי"ט
מתאר 3770	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 3770 ממשיכות לחול.	4767	15/06/1999 "א' תמוז תשנ"ט
5166 חניה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	5264	15/01/2004 "כ"א טבת תשס"ד
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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	09/08/2012		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	09/08/2012	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	09/08/2012	1		1: 100	מחייב חלקית*	נספח בינוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית 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 על התשריטים.

* גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יח"ד הינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				02-6254488	רח' יפתח 8/3			079723441	צ'קוטאי ששון		

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
									לא רלוונטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות/דרכון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							רשות הפתוח		חוכרים
				רח' יפתח 8/1		314021387	הריס תומס רוי		
				רח' יפתח 8/1		013551718	הריס יהודית		
				רח' יפתח 8/2		11861697	אוברסקי גיימס		
				רח' יפתח 8/2		5298807	אוברסקי טליה		
				רח' יפתח 8/3		079723441	צ'קוטאי ששון		
				רח' יפתח 8/3		012971180	צ'קוטאי טרינה איליין		
				רח' יפתח 8/4		7972344	צ'קוטאי ששון		
				רח' יפתח 8/4		012971180	צ'קוטאי טרינה איליין		
				רח' יפתח 8/5		71496129	לוי פנינה		
				רח' יפתח 8/6		3523107	ליבריידר מרים		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.il	02-6447268	054- 4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/ 2 ירושלים		.45834	304549462	כלצקי דוד	אדריכל	עורך ראשי
	02-9910093	0544684994	02-9910093	ת.ד. 600 בית שמש 99104		1112	317729465	יורי סלונין	מודד	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**

שינוי יעוד, הרחבות דיור לדירות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 מיוחד לאיזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה:
1. קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת קרקע ללא תוספת שטחי שרות (שינוי פנימי של קומת מרתף).
 2. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת א', ב' לשם הרחבות יחידות דיור הקיימות בקומות א', ב'.
 3. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ג' לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה ב'.
 4. קביעת בינוי לתוספת סה"כ 1296.0 מ"ר, מתוכם 972.73 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 323.27 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות משלש קומות מעל קומת הקרקע לארבע קומות מעל קומות הקרקע.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.704	סה"כ שטח התוכנית - דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה מס' 82/156		972.73	+388.31	584.42	מ"ר	מגורים
		6	+0	6	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
1	עצים לשימור	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

	יעוד מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	א. מגורים.	
	הוראות	4.1.2
<p>1. תותר הרחבת מחסן בחזית מערבית כמסומן בנספח מס' 1.</p> <p>2. יותר בינוי לתוספות בניה בקומות א, ב' (במפלס +0.00, +3.06, +6.12) לשם הרחבת יח"ד קיימות.</p> <p>3. יותר בינוי לתוספות בניה בכל הקומות בחזית מערבית לשם הרחבות יחידות דיור קיימות.</p> <p>4. יותר בינוי לתוספת קומה ג' (במפלס +9.18) לשם יח"ד קיימות בקומה ב'.</p> <p>5. יותר בינוי לתוספת מרפסות בחזית צפונית ודרומית.</p>	א. הוראות בינוי	
	ב. קוי בניין	
	ג. עיצוב אדריכלי	
	ד. קולטי שמש	
	ה. פסולת בניין	
<p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>		

<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. היתר בניה יאושר ע"ס תכנית המראה שמירה על הסימטריה של המבנה.</p>	<p>ו. תנאים למתן היתר בניה</p>	
<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>	<p>ז. חניה</p>	

<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>3. 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.</p> <p>4. תותר שלביות ביצוע בעמודות. שלבי הביצוע כאמור בסעי' 7 בהוראות תכנית זו הם מחייבים. סטייה מהוראות סעיף זה תהא סטייה ניכרת.</p>	ח. סטייה ניכרת	
<p>1. יוותרו לפחות 20% 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>	ט. מי נגר	
<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>	י. עצים לשימור	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	-	4	12.50	8.52	6	45.6%	184.09%	1296.0	268.55		54.72	972.73	704.0	1	מגורים ב'

* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות

ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

6.1 ל.ר.

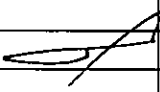
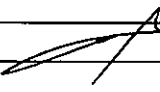
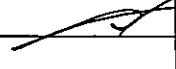
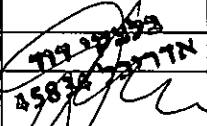
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

1. הבניה תבוצע בעמודות אנכיות.
2. תותר שלביות ביצוע עבור תוספות בקומת גג וחלל גג בנפרד.
3. היתר בניה יאושר ע"ס תכנית המראה שמירה על הסימטריה של המבנה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			079723441	ציקוטאי ששון	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
				רשות הפתוח	בעלים
			314021387	הריס תומס רוני	חוכרים
			013551718	הריס יהודית	
			11861697	אוברסקי גיימס	
			5298807	אוברסקי טליה	
			079723441	ציקוטאי ששון	
			012971180	ציקוטאי טרינה איליין	
			7972344	ציקוטאי ששון	
			012971180	ציקוטאי טרינה איליין	
			71496129	לוי פנינה	
			3523107	ליברידר מרים	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התוכנית