

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית 17 03 17
תוכנית מס' 12708 א'	ניתקבל תיק מס'
שם תוכנית: הרחבות דיור, הדף היומי 617, רמות	

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>17.03.17</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>עיה גילס</u> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה.
אושר תכנית מס' 7046 שהוסיף זכויות בניה על גג הבנין לדירות בקומה העליונה.
במרתף הבנין יש עבירת בניה.
התכנית מציעה פתרונות להרחבת כל הדירות בבנין, התכנית מטפלת בעבירות הבניה הקיימות
ולא מוסיפה יחידות דיור.

רקע תכנוני לתכנית.
הבנין בנוי לפי היתר בניה מס' 81/757, ובנוסף אושר תוספת מחסן לדירה 1, תיק מס' 97/38.

פרטים לגבי הבניה הקיימת בפועל.
דירה 6 – תוספת בניה בפועל.
דירה 9 -- קיים היתר בנייה אולם לא נבנתה התוספת.
יצויין כי קיימות עבירות בניה בבנין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע.
מגיש התכנית הוא החוכר של דירה 1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות דיור, הדף היומי 617, רמות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית		
	א/12708		
	1712 מ"ר	1.2 שטח התוכנית	
	• תוקף	1.3 מהדורות	
	1	מספר מהדורה בשלב	
	16.1.13	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	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 לפי סעיף 13 בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219.650	קואורדינטה X
636.000	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום הבניין נמצאת באזור מגורים. בצד צפון ומזרח יש בנייני מגורים דומים. בצד דרום יש שטח ציבורי פתוח ובצד מזרחי רח' הדף היומי. מעבר לרח' הדף היומי יש שצ"פ עם עתיקות.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים רמות אלון הדף היומי 617

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30718	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7046	6(חלק)

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
7046	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 7046	5054	14.2.02
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות בתכנית מתאר 62.	687	16.7.59
ב/5166	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	4847	30/1/2000

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	15	-	28.3.12	ג'ון נידלמן אדריכל ומתכנן ערים	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	-	1	30.10.11	ג'ון נידלמן	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	*מחייב חלקית.	1:100	-	1	28.3.12	ג'ון נידלמן	ועדה מחוזית	
נספח עצים	מחייב	1:250	-	1	18.1.12	אדיר אלווס	האחרית על היערות	

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.

*מחייב לעניין: גובה, קווי בנין, מספר יחידות דיור.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
-	חגי עומסי	59209692	-	-	-	הדף היומי 617/1 ירושלים	02-58704356	057-8157264			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל	-	-	-	רח' יפו 216 ירושלים	5318870	-	5318878	
חוכר	חגי עומסי	59209692	-	-	הדף היומי 617/1 ירושלים	5870436	0509157264		
חוכר	קאליש גיי	015776651	-	-	הדף היומי 617/2 ירושלים	5860119			
חוכר	גוליאן ציון	75547554	-	-	הדף היומי 617/3 ירושלים	5867826			
חוכר	אליעד אורית	55457519	-	-	הדף היומי 617/4 ירושלים	0775330208			
חוכר	ראובן פדלי	50743301	-	-	הדף היומי 617/5 ירושלים	5861359			
חוכר	מרק טרגין	311009005	-	-	הדף היומי 617/6 ירושלים	5863729			
חוכר	אוחנה מישל	14845481	-	-	הדף היומי 617/7 ירושלים	5763537			
חוכר	כהן חדווה	59768614	-	-	הדף היומי 617/8 ירושלים	5765693			
חוכר	וייס אברהם	55625203	-	-	הדף היומי 617/9 ירושלים	5864115			
חוכר	פישהיימר איילת	014211312	-	-	הדף היומי 617/10 ירושלים	5866647			
חוכר	גרינבוים יוסי	54519459	-	-	הדף היומי 617/11 ירושלים	5862621			
חוכר	בסון משה	051901171	-	-	הדף היומי 617/12 ירושלים	5872255			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
john@netvision.net.il	5367145	054-4703222	02-5734335	המכבים 68/3, גבעת זאב	-	-	18638	14453419	גיון נידלמן	אדריכל ומתכנן ערים	• עורך ראשי
murch@bezeqint.net			08-8551173	רח' העצמאות 16/35, רובע הסיטי, אשדוד			959	307040618	מורטוב אלכס	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

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**

תוספות בניה ליחידות דיור קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מגורים 1 ל מגורים ב'
- הגדלת מספר קומות מ-4 קומות ל-4 קומות + מרתף.
- קביעת שטחי הבניה בהיקף של 2217.5 מ"ר מתוכם ; 1895.5 מ"ר עיקרי ו 322.0 מ"ר שרות
- קביעת קווי בניה חדשים לתוספות.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.712
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2217.50		860.16+	1357.34	מ"ר	מגורים
	12		0	12	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	01	01
		עצים לשימור

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

שם ייעוד: מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
הוראות		4.1.2
א. תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי.	בינוי	א.
ב. מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 12 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.		
ג. המדרגות הפנימיות של הדירות בקומה א' יעשו עם גג משופע. כך שלא תתאפשר מרפסת מעל ופרטיות הדיירים הסמוכים לא תיפגע.		
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים.	עיצוב אדריכלי	ב.
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.	פסולת בניה	ג.
א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מתאמו.	תנאים למתן היתר בניה.	ד.
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת פיקוח כי הרחבות הדיור אינם משמשות בפועל כייחידות דיור נפרדות וכי עברות הבניה החוסמות את יציאת החרום אכן נהרסו וכי יציאות החרום מתפקדות ע"פ התקן.		
ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.		
ד. תאום בעת מתן היתר בניה לאגף שפי"ע בדבר שמירה על הצמחיה הקיימת.		
ה. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר בניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.		
ו. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת הנחיות מהנדס העיר בענייני ניקוז, ביוב, ופינוי השפכים.		
ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון אוורור נאות לכל הרחבות הדיור המוצעות בתכנית בתיאום עם מהנדס העיר.		
ח. תנאי למתן טופס 4 או תעודת גמר יהיה שיקום הגינה בבניין נשוא התכנית.		
ט. תנאי למתן היתר בניה, אישור הג"א לפיו תוספות הבנוי אינן פוגעות בגישה או באוורור של המקלט / מרחב מוגן של הבניין.		

<p>י. תנאי למתן היתר בניה הצגת פתרון אזורי נאות לתוספת הבינוי ליצירת חזית אחידה. במידה ויתברר כי בשל מגבלות הגי"א או מגבלות אזורי ניתן להרחיב רק חלק מיחיד בשטח זה ולא ניתן להרחיב את כל יחיד תוך שמירה על חזות בנוי אחידה, ולא יאושר הבינוי בשטח הפירים.</p>		
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודה, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודה עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	רשות העתיקות	ה.
<p>א. כחלק בילתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>	בניה על גג משותף	ו.
<p>תנאי להוצאת היתר בניה הוא הריסה בפועל של הבניה המסומנת להדיסה בנספח הבינוי.</p>	הריסה	ז.
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	קולטי שמש על הגג	ח.
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה אותם מקרקעין, או שניתן ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	היטל השבחה	ט.
<p>החניה תהיה על פי תקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	חניה	י.
<p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ב. 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. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסה הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון (סטייה ניכרת) התשס"ב - 2002.</p>	סטייה ניכרת	יא.
<p>ייתרו 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>	החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע	יב.
<p>1. היתר לתוספות 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 אחר התנאים הבאים: 2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי 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 ביצוא 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). 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת</p>	חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה	יג.

<p>השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקב בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לליעודו החדש של המבנה.</p>		
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזר העצים. ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים חיוניותם</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים – עצים לעקירה/ שימור/ העתקה:</p>	<p>י.ד.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר / אחוזים				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)	אחורי
			מ"ר		מ"ר															
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות														
מגורים ב'	01	1,712	1689.0	275.0	205.5	48.0	2217.50	128	31	7	12	763.7 / 9.00 + 12.00 =	4	1	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי		

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

*ע"פ נספח הבינוי מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני.
(1) שטח מרחב מוגן דירתי מהווה שטח שירות.

6. הוראות נוספות

6.1

לי"ר



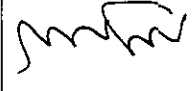
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	היתר בניה	הבניה תעשה בהינף אחד עבור כל מפלס.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26.2.13			59209692	חגי עומיסי	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
26.2.13			59209692	1. חגי עומיסי	בעלי עניין בקרע
			015776651	2. קאליש גיי	
			75547554	3. גיוליאן ציון	
			55457519	4. אליעד אורית	
			50743301	5. פדלי ראובן	
			311009005	6. טרגין מרק	
			14845481	7. אוחנה מישל	
			59768614	8. כהו חדווה	
			55625203	9. וייס אבי	
			014211312	10. פישהיימר איילת	
			54519459	11. גרינבוים יוסי	
			051901171	12. בסון משה	
26.2.13			14453419	גיון נידלמן	עורך התכנית