

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9163 א'

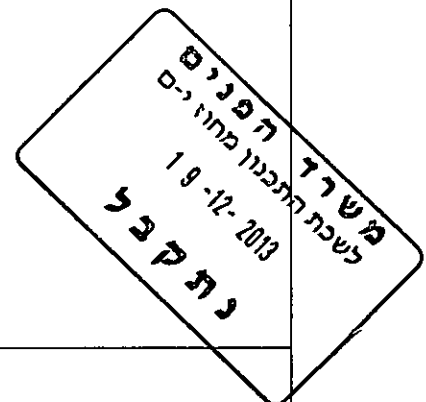
שם תוכנית: תוספת 5 יח"ד והרחבות דיור, שטראוס 10, שכונת גאולה, ירושלים

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 לתכנון ובניה 858-13 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: יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה התכנית מציעה השלמת קומה חמישית ותוספת קומה שישית תוך ביטול גג רעפים ובנית 5 יח"ד והרחבת יח"ד קיימות לרווחת הדיירים. מגישי התכנית הינם בעלים פרטיים בקרקע.

רקע תכנוני לתכנית למבנה היתר לתוספת בניה משנת 1997.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל התכנית במסגרתה מכשירה עבירות בניה. התנהל הליך משפטי ונקבע גזר דין בגין עבירות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת 5 יח"ד והרחבות דיור, שטראוס 10, שכונת גאולה, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

9163 א'

מספר התוכנית

339 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

24/11/13

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לי"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	220/855
		קואורדינטה Y	632/450
1.5.2 תיאור מקום		רחוב שטראוס 10 בשכונת גאולה ירושלים	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	ירושלים
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		התייחסות לתחום הרשות נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	גאולה
		רחוב	שטראוס
		מספר בית	10

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30065	לא מוסדר	חלק מהגוש	78	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 בתחומה.	י.פ. 687	16/07/1959 י' תמוז תשי"ט
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010 ו שבט התשע
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, על תיקוניה, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	כג שבט התשס על תיקוניה 30/01/2000
5224	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט תכנית מתאר מס' 5224 בתחומה.	י.פ. 4516	01/05/1997 כד ניסן התשנ"ז

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי מוריאל לסרי אינג' ידידיה סין שלום	24/11/13	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		אדרי מוריאל לסרי אינג' ידידיה סין שלום	21/11/13	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט
		אדרי מוריאל לסרי אינג' ידידיה סין שלום	21/11/13	1	ל"ר	1:100	מנחה *	נספח בינוי נספח מס' 1

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.

* למעט גובה, קווי בניין, מס' יח"ד, נסיגה בקומה העליונה והריסה שהינם מחייבים.

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 (י)
	בלומנפלד יזדי שרה	4975085				ראובן שר 29, ירושלים	077-828069	052-7620626			
	רוטמן אברהם ישעיהו	022077507				חוני המעגל 12, ירושלים	02-6263773				
	רוטמן מלכה	5982709				חוני המעגל 12, ירושלים	02-6263773				

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

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	לרי יעקב	52645702			שטראוס 19, ירושלים		054-5957775				
	לרי יפה	68480656			שטראוס 19, ירושלים		054-5957775				
	כהן יצחק	5139003			שטראוס 10 ירושלים						
	רייספלד רינה	184751			קינג גורגי 62, ירושלים	02-5611446					
	רייספלד אליעזר	229297			קינג גורגי 62, ירושלים	02-5611446					
	מריאן יוסף בן מתתיהו	357017			שטראוס 10, ירושלים						
	בלומנפלד יצחק צבי	75227			ראובן שר 29, ירושלים	077-828069					
	בלומנפלד (יזדי) שרה	4975085			ראובן שר 29, ירושלים	077-828069					
	יזדי ברכה	5835241			מאור יפה 1, ירושלים	077-5410069					
	יזדי יצחק	597969			ראובן שר 29, ירושלים	077-828069					
	יזדי יהודה	2387123			יעקב יהושע 34, ירושלים		054-3121199				
	רוטמן מלכה	5982709			חוני המעגל 12, ירושלים	02-6263773					
	רוטמן אברהם ישעיהו	022077507			חוני המעגל 12, ירושלים	02-6263773					
	בגין הסכם				שטראוס 10, י-ם.						
	אביטל רבקה	021995295			שטראוס 10, י-ם.						
	אביטל רבקה	300852118			שטראוס 10, י-ם.						

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	
muriella@013.net.il	02-625490		02-6254908	רח' בצלאל 42, ירושלים			31897	69283919	מוראל לסרי	אדריכל	עורך ראשי
yedidint@netvision.net.il	02-5825935	—	02-6222921	מרדכי בן הלל 5, ירושלים			32885	015302169	ידידיה סין שלום אינטרנשיונל אינג'נירינג	מהנדס	עורך מתכנן
m_ely@bezeqint.net.il	02-6797852	—	02-6793012	ת.ד. 600 בית שמש 99104			985	28055762	יורם אלישיב	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
ל"ר	

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**

השלמת קומה חמישית ותוספת קומה שישית לשם תוספת 5 יח"ד והרחבת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ג'.
2.2.2 הגדלת שטחי בניה וקביעתם ל - 1055 מ"ר. מתוכם 879 מ"ר שטח עיקרי 176 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 הגדלת מספר הקומות מ-4 וגג רעפים ל-6 קומות.
- 2.2.5 הגדלת מס' יח"ד מ-6 ל-11
- 2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין הריסה
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.339 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י תכנית 5224	879		266.5+	612.50	מ"ר	מגורים
עפ"י היתר בניה 97/268	11		5+	6	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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
קו בניין עלי	קו בניין	הריסה				
100	100	100		100	מגורים ג'	

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	339	מגורים ג'		100	339	מסחרי מיוחד
100%	339	סה"כ		100%	339	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. יותר שילוב של חומרים נוספים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ב.	<p>תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p>
ג.	רשות העתיקות
	<p>על פי חוק העתיקות, התש"לח-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>
ד.	פסולת בניה
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ה.	חניה
	<p>ניתן הפטור מהצורך בהתקנת מ"ח בשל מיקום באזור מוטה תחבורה ציבורית.</p>
ו.	הריסה
	<p>המסומן בתשריט ובנספח הבינוי נספח מס' 1 בצהוב מיועד להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ז.	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), למעט עבודות לצורך חיזוק המבנה בלבד התשס"ב-2002.</p> <p>ד. מס' הקומות הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

<p>ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי כמסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. הנסיגה בקומה העליונה כפי המסומן בנספח בינוי הינה מחייבת וכל הקטנה שלה תיחשב כסטיה ניכרת מהתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>		
<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>	תוספת בניה על גג בניין משותף	ח.
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתיכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	קולטי שמש על הגג	ט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)*	צפיפות יח"ד לדגם	מס' יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				—	6	19.00	30.81	11	311.20	1055	—	—	176	879	339	100	מגורים ג'

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

* מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה מינימאלי לגג.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה :**

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

6.2 חלחול מי נגר :

- השטחים הפנויים במגרש יהיו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת הקרקעי בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
- היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ- 20%. זאת לאחר בחינת הועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.

6.3 חיזוק מבנים תמ"א 38 :

- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק 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 הישראלי 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).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מעלית ופודסטים	יבוצע בהינף אחד
	בניה	יבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים
	מרפסות	יבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 8.12.13 9.12.13 9.12.13 מספר תאגיד:	חתימה: כאמ"ס אברהם יעקב מלכה	שם: בלומנפלד יודי שרה רוטמן אברהם ישעיהו רוטמן מלכה	מגיש התוכנית
תאריך: 17.12.13 מספר תאגיד:	חתימה: חנניה אל לשרי מס' רשיון 31897	שם: לשרי מוראל תאגיד:	עורך ראשי
תאריך: 17.12.13 מספר תאגיד:	חתימה: סין שלום יודייה מתגורר בנין מסי 32885	שם: סין שלום יודייה תאגיד:	עורך התכנית
תאריך: 9.12.13 מספר תאגיד:	חתימה:	שם: לרי יעקב לרי יפה כהן יצחק תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 9.12.13 9.12.13 9.12.13 8.12.13 8.12.13 מספר תאגיד:	חתימה: כאמ"ס אברהם יעקב מלכה	שם: רייספלד רינה רייספלד אליעזר מריאן יוסף בן מתתיהו בלומנפלד יצחק צבי בלומנפלד (יודי) שרה תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 8.12.13 8.12.13 8.12.13 9.12.13 9.12.13 מספר תאגיד:	חתימה: כרנס אברהם אברהם מלכה אברהם יעקב מלכה אברהם יעקב מלכה	שם: יודי ברכה יודי יצחק יודי יהודה רוטמן מלכה רוטמן אברהם ישעיהו תאגיד:	בעל עניין בקרקע