

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
18.08.2007
ניתן קב"ט
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7108 ג'

שם תוכנית: הרחבת יח"ד דיור קיימות

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: 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 התליטה ביום:</p> <p><i>[Signature]</i> לאשר את התכנית</p> <p> <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p><i>[Signature]</i> יו"ד הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתכנית מס' 7108 ג'

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית ממוקמת בשכונת הר-נוף גוש : 30333 חלקה : 22 רחוב הקבלן 41.
התכנית מוסיפה :

א. תוספת קומה חלקית במיפלס +20.30 ללא שינוי במספר יחידות הדיור.

ב. תוספת שטחים עיקריים לדירות הקיימות מתחת למפלס ± 0.00 ומעל למפלס ± 0.00 .

ג. תוספת שטחי מחסנים מתחת למפלס ± 0.00 .

ד. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.

בבניין הקיים ישנם שטחים עיקריים ושירות אשר ניבנו ללא היתרי בניה, בשטח המגרש הנ"ל לא נותרו שטחים עיקריים שאינם מנוצלים. אי לכך, יש להגיש תכנית נקודתית לקביעת תוספת לשטחי הבניה.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום 3685 א' מייעדת שטח זה למגורים 2.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח זה קיים בניין מדורג : 7 קומות מעל מפלס ± 0.00 ו- 6 קומות מתחת למפלס ± 0.00 .

סה"כ 26 יח"ד.

א. דיירי הבניין הגדילו דירותיהם לתוך חללים קיימים (שנוצרו מהדירוג של המבנה) במפלסים שמתחת ל- ± 0.00 .

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

דיירי הבניין ברחוב הקבלן 41.

שם האדריכל : אלי רכס

שם מגיש התכנית : אורלי לפידות

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	והרחבת יח"ד דיור קיימות.
	מספר התוכנית	7108 ג'
1.2 שטח התוכנית		2,349 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	28.07.2013
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימד	• לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 **נתונים כלליים**
 - מרחב תכנון מקומי
 - מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינטה X 216,837
 - קואורדינטה Y 633,085
- 1.5.2 **תאור מקום**
 - התכנית חלה בשכונת הר נוף, בין הרחובות הקבלן והרב יצחק נסים.
- 1.5.3 **רשויות מקומיות בתכנית**
 - רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 **כתובות שבהן חלה התכנית**
 - ירושלים
 - הר נוף
 - הקבלן
 - 41
 - ישוב שכונה רחוב מספר בית
- 1.5.5 **גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30333	מוסדר	כל מהגוש	22	אין

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
414	א3685

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19.4.96	4400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3685 א' ממשיכות לחול.	שינוי	3685 א'
16.07.1959	687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר לירושלים.	ביטול	מתאר 62
21.01.2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166
22.03.1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5022

1.7 מסמכי התכנית

שימו לב ! לגבי תשריט התכנית יש לרשום את קנה המידה של המצב המוצע.

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	28.07.2013	-	16	-	מחייב	הוראות התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	28.07.2013	1	-	1: 250	מחייב	תשריט התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	28.07.2013	1	-	1: 200	*מחייב חלקית	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית 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.

* התכנית מחייבת לנושא: מספר יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים וגובה בניין מירבי.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	-	אורלי לפידות	011893765	-	-	הקבלן 41 הר נוף ירושלים	02-6535201	--	-	-

1.8.1.1 יזם בפועל

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
	-	לא רלוונטי	--	-	-	-	-	-	-	-

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות / דרכון	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
דיירי הבניין	אזולאי אבנר	ת.ז. 69191083	-	-	הקבלן 41/14 ירושלים				
	אסטר אטיאס	ת.ז. 02567614	-	-	הקבלן 41/8 ירושלים				
	אורי סנדלר	ת.ז. 309667996	-	-	הקבלן 41/3 ירושלים				
	מרדכי מרציאנו	ת.ז. 6898669	-	-	הקבלן 41/22 ירושלים				
	אמסלם אמיל	ת.ז. 55620744	-	-	הקבלן 41/10 ירושלים				
	אורלי לפידות	ת.ז. 011893765	-	-	הקבלן 41/6 ירושלים				
	אזולאי אבנר	ד. 69191083	-	-	הקבלן 41/16 ירושלים				
	נהרי רבקה	ד. 053572384	-	-	הקבלן 41/7 ירושלים				
	נובל אניטה	ד. 312758261	-	-	הקבלן 41/4 ירושלים				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אלי רכס	ת.ז. 005762216	21848	אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002	האומן 9 ירושלים 93420	6790144 - 02	054 - 4420353	02- 6789818	office@reches-eshkol.org
מודד	יורם אלישיב	ת.ז. 028055762	985	---	הרכבים 9 תלפיות ירושלים	02-6793012	052-2458658	02-6797852	----

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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- הרחבת דירות קיימות ללא תוספת יחידות דיור.
- הוספת קומה חלקית להרחבות דירות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- שינוי יעוד של קרקע מאיזור מגורים 2 מיוחד למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת תוספת קומה חלקית במפלס +20.30.
- 2.2.3 בינוי תוספות לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין.
- 2.2.4 קביעת היקף שטחי בניה ל 4621 מ"ר, מהם 4303 שטחים עיקריים ו 318 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית, וקביעת תנאים למימוש התכנית למתן היתר בניה.
- 2.2.6 קביעת שימושים עבור חזית מסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.349

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר לפי היתר מס' 89/587.30		4303.0	+ 1365.0	2938.0	מ"ר	מגורים שטח עיקרי
		26	0	26	מס' יחיד	

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי		

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. ייעודי קרקע ושימושים

- 4.1 מגורים ב'**
- 4.1.1 שימושים**
- מגורים, מחסנים, חזית מסחרית.
- 4.1.2 הוראות**
- א. עיצוב אדריכלי**
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- ב. חזית מסחרית**
1. חזית הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3685, לגבי חזית מסחרית.
2. זכויות הבניה לצורכי המסחר יהיו 50 מ"ר.
3. קו בנין קידמי לחזית מסחרית יהיה על פי ההיתר המאושר.
- ג. זיקת הנאה לציבור**
1. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור וחלות עליהם ההוראות שבתכנית מס' 3028 ו- 3685.
2. בשטחי זיקת הנאה יותר מעבר ללא הגבלות להולכי רגל ולמערכות תשתית.
- ד. תנאים למתן היתר בנייה**
1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: לרבות קו ביוב 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 וכיוב' 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.

- ה. חניה . 1 . החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ו. הריסות ופינויים . 1. המיבנים המסומנים בקו צהוב בנספח מיועדים להריסה על ידי בעלי הזכויות ועל חשבונם.
2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970.
- ז. היטל השבחה . א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ח. סטייה ניכרת . 1. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
2. 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		* גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											*** שרות	** עיקרי	*** שרות	** עיקרי				
כמסומן בתשריט				6	8	+25.60	49%	11.0	26	196%	4621	284	2045	34	2258	2349	1	מגורים ב'

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחוזבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.

* גובה המבנה נמדד מעל מפלס 0.00, מעל מפלס 25.60 + יותר מעקה מצומצמת מעל פיר המדרגות

** שטח עיקרי מוצע עבור תוספות הבניה :

שטח עיקרי מוצע מעל לכניסה הקובעת - 552 מ"ר

שטח עיקרי מוצע מתחת לכניסה הקובעת – 812 מ"ר

*** שטח שירות מוצע עבור תוספות הבניה :

שטח שירות מוצע מעל לכניסה הקובעת - 34 מ"ר

שטח שירות מוצע מתחת לכניסה הקובעת – 284 מ"ר

6. הוראות נוספות

6.1. חיזוק מבנים – תמ"א 38

- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו 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 ישראלי 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 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 לייעודו החדש של המבנה.

6.2. חלחול מי נגר

ייותרו 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).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

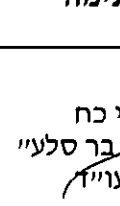
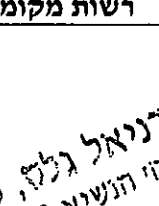
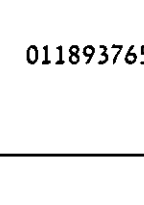
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע לכול קומה בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות / דרכון	שם פרטי ומשפחה																			
28.07.2013		ע"י יפוי כח "גלס - בר סלע" משרד עו"ד	011893765	אורלי לפידות	מגיש התכנית																		
		דניאל גלס, עו"ד רח' הנשיא 22, י-ם מ.ר. 24252		לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)																		
28.07.2013		ע"י יפוי כח "גלס - בר סלע" משרד עו"ד	<table border="1"> <tr><td>ת.ז. 69191083</td><td>אזולאי אבנר</td></tr> <tr><td>ת.ז. 02567614</td><td>אסטר אטיאס</td></tr> <tr><td>ת.ז. 309667996</td><td>אורי סנדלר</td></tr> <tr><td>ת.ז. 6898669</td><td>מרדכי מרציאנו</td></tr> <tr><td>ת.ז. 55620744</td><td>אמסלם אמיל</td></tr> <tr><td>ת.ז. 011893765</td><td>אורלי לפידות</td></tr> <tr><td>ד. 69191083</td><td>אזולאי אבנר</td></tr> <tr><td>ד. 053572384</td><td>נהרי רבקה</td></tr> <tr><td>ד. 312758261</td><td>נובל אניטה</td></tr> </table>	ת.ז. 69191083	אזולאי אבנר	ת.ז. 02567614	אסטר אטיאס	ת.ז. 309667996	אורי סנדלר	ת.ז. 6898669	מרדכי מרציאנו	ת.ז. 55620744	אמסלם אמיל	ת.ז. 011893765	אורלי לפידות	ד. 69191083	אזולאי אבנר	ד. 053572384	נהרי רבקה	ד. 312758261	נובל אניטה		בעלי עניין בקרקע
ת.ז. 69191083	אזולאי אבנר																						
ת.ז. 02567614	אסטר אטיאס																						
ת.ז. 309667996	אורי סנדלר																						
ת.ז. 6898669	מרדכי מרציאנו																						
ת.ז. 55620744	אמסלם אמיל																						
ת.ז. 011893765	אורלי לפידות																						
ד. 69191083	אזולאי אבנר																						
ד. 053572384	נהרי רבקה																						
ד. 312758261	נובל אניטה																						
28.07.2013		אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רחוב האומן 9 ירושלים מיקוד 93420 טל: 02-4790144 פקס: 02-6789818 ת.פ. 513511002	ת.ז. 005762216 מ.ר. 21848	אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	עורך התכנית																		