

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 14146
שם תוכנית: תוספת בניה לבית ברחוב דגן 53 גילה 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 החליטה ביום: <u>14.2.13</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>איתן גל</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הבית הוא דו משפחתי, בפרויקט בנה ביתך, ברחוב דגן 53 גילה.

התכנית שחלה במקום 4182 המאשרת 180 מ"ר שטח עיקרי.

הבית בחצאי מפלסים. כאשר במפלס מרתף קיימים ממ"ד, חדר הסקה.

במפלסים 0.00-1+1-1.50 קיימים חדר מגורים, מטבח, 2 חדרי שינה, שרותי אורחים אמבטיה,

וחדר כביסה. במפלסים 0.00-1+1-1.50 קיימים חדר שינה הורים 2 חדרי שינה ואמבטיה.

התכנית מציעה, הרחבת הבית במפלסי מרתף 0.07-, 2.98-, 3.13- בקונטור הבניין ובתחם קווי

הבניין 3 חדרי שינה מחסן ומטבחון. במפלס 1.50+ סגירת מרפסת והפיכתה לחדר.

המבקש: שני מאיר יחיאל

תיק הבנייה: 951 222.2, 951 222.1, 951 222

אין הליכיים משפטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בניה לבית ברח' דגן 53 גילה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

14146

מספר התוכנית

371מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

• מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

16.04.2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• 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 217,350
קואורדינטה Y 627,070

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, רח' דגן 53 גילה ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה • ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

ירושלים

שכונה

גילה

רחוב

דגן

מספר בית

53

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28109	• מוסדר	• חלק מהגוש	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

109

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13.01.1983	2882	תכנית ההוראות, התכנית 1905 מבוטלת	ביטול	1905
11.06.1992	4014	תכנית ההוראות, התכנית 4182 מבוטלת.	ביטול	4182
22.03.1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעלית חיצונית בבניין קיים. הוראות תכנית בניית מעלית בבניין קיים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21.01.2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 /ב'

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
ניספח בנייני, מחייב חלקית	מנחה	1:100	7.ל	1	16.04.2013	ענבר אלי	ועדה מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב	7.ל	14	7.ל	16.04.2013	ענבר אלי	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	7.ל	1	16.04.2013	ענבר אלי	ועדה מחוזית	

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 יחידות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין. בהתאם לנספח הבנוי.

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)
בעלים	מ.מ.י.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		ימ"ר 216 ירושלים	02-5318888				
חוכרים	שני מאיר יחיאל	051606499	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דגן 53 ירושלים	02-6410774	054-7555190			
	שני אסתר	054050760	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דגן 53 ירושלים	02-6410774				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	ל.ר.	ל.ר.	מ.מ.י.		רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888			
• חוכרים	שני מאיר יחיאל	051606499	ל.ר.	ל.ר.	דגן 53 ירושלים	02-6410774	054-7555190		
	שני אסתר	054050760	ל.ר.	ל.ר.	דגן 53 ירושלים				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל ענבר אלי	57262982	73487	ל.ר.	ל.ר.	הציפורן 1 ירושלים	02-6760652	054-2370929	02-6765487	inbar_e@netvision.net.il
• עורך	הנדסאי דוידיאן ידידיה	073893638	25342	ל.ר.	ל.ר.	הציפורן 1 ירושלים	02-6760652	050-2337233	02-6765487	Yadidyal@zahav.net.il
מודד	יורובסקי שאול מוסמך מודד		760			רח' שלמה דוגה 27 ירושלים	026763003	050-5301268		

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה 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

השלמת קומה והרחבות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:
 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
 2. תוספות בניה בקומות: בקומת מרתף במפלס -3.13, -2.98, תוספת בניה במפלס -0.80.
 3. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח וקביעתם ל- 321.45 מ"ר, מתוכם 270.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 50.77 מ"ר שרות.
 4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
 5. קביעת שימוש למגורים.
 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.371

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפ היתר 95/222 95/222.2, 95/222.1		270.00	+90.00	180.00	מ"ר	מגורים
		1	-	1	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	עצים לשימור	הריסה	תאי שטח כפופים
מגורים א'	001	001	001	

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%	371	מגורים א'		100%	371	מגורים 5 מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>(1) מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה תהיה יח"ד אחת. בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>(2) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון. פטור ינתן באם ימצא שהמקלטים הקיימים תקינים לפי תקנות הג"א.</p> <p>(3) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>(4) תאום תשתיות עם מהנדס העיר /או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /או מרכזיית תאורה ועל 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>5. א. קולטים לדודי שמש יועתקו לגג החדש כשהם צמודים לגג המשופע ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניין, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p>
ב.	עיצוב אדריכלי
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ג.	רשות עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות
ד.	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
ה.	היטל השבחה
	<p>(1) הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>(2) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה</p>

המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.		
1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית	חנייה	ו.
א. ייוותרו לפחות 15% 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).	מי נגר	ז.
א. גובה הבניין המירבי, ומספר הקומות, כמצויין בנספח הבנוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה מתכנית). ב. לא תותר כל תוספת יח"ד בגין הבניה המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי לקבלת היתר בניה. וכל תוספת של יח"ד, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורשים 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.	סטייה ניכרת	ח.
1. העצים שבתחום המגרש, המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.	עצים לשימור	ט.
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: (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. (2) 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). 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.	תמ"א 38	י.
הריסת הבניה המסומנים בתשריט, ובנספח בינוי, בצוהב להריסה, יהרסו ע"י בעלי הזכויות.	הריסה	יא

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחוזי	
			שטחי בניה	סה"כ										
מגורים	001	371	202.00	-	68.00	51.45	1	2	1	1	10.78	86.64	321.45	עמיו התשריט

הערות : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 (א) אחוזי הבניה המירביים לשטח עיקרי הם 72.78 משטח תא שטח מס' 1.

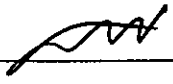


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
אחד	בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 9.5.2013	חתימה: 	שם: שני מאיר יחיאל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 12/05/2013	חתימה: ענבר אלי אדריכל מ.ג. 73487	שם: ענבר אלי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 9.5.2013	חתימה: 	שם: שני מאיר יחיאל	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 9.5.2013	חתימה: 	שם: שני מאיר יחיאל.	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 9.5.2013	חתימה: ט.נ. מול	שם: שני אסתר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		