

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 9826 א'

הרחבות דיור ותוספת 2 קומות ל-4 יח"ד חדשות, רח' סורוצקין 13, שכ' מטסדורף

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 23. 06. 2015
נתקבל
 תיק מס' _____

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך _____
 יו"ר הוועדה המחוזית _____

--	--

דברי הסבר לתוכנית**מס' 9826 א', שם תכנית : הרחבות דיור ותוספת 2 קומות ל-4 יח"ד חדשות, רח'****סורוצקין 13, מטסדורף****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 9 בגוש 30299 רח' סורוצקין 13, בשכונת מטסדורף בירושלים, התב"ע התקפה הינה 1144 וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 2, בו מותרים 97.43% עפ"י חישוב של גודל מגרש ורוחב דרך שבין 10-15 מ'.
- בתכנית זו מבקשים דיירי הבנין להרחיב את דירותיהן הקיימות לשיפור תנאי המגורים בחזית המזרחית והמערבית.
- כמו"כ מבקשים בתכנית זו להוסיף 2 קומות עבור בניית 4 יח"ד חדשות, בסה"כ מוצע גובה בנין של 4 קומות מעל קומת עמודים ממפלס פני הדרך (עפ"י תכנית המתאר החדשה מותר 6 קומות), החניה לדירות החדשות הינה בקומת הכניסה כמופיע בנספח הבינוי.
- סה"כ השטח המירבי בתכנית זו (ללא מחסנים וחניה) הינו 218.7%, כשהחניה היא 184 מ"ר המהוים 21%, והמחסנים הם 207 מ"ר המהוים 23%.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין נבנה עפ"י היתר מס' 80/937 בו אושרו 862.92 מ"ר דהיינו 97.43%, בשנת 93 הוצא היתר נוסף מס' 80/937.1 בו אושרו 4% נוספים במסגרת הקלה, סה"כ השטחים שאושרו הם 897.57 מ"ר.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות הינן מוצעות ואינן קיימות בפועל, למעט תוספות המסומנות בנספח הבינוי בקו אדום מקוקו, שהינן קיימות, ומוצעות בתכנית זו להכשרה.
- קיימת בניה וסגירת מרפסות ללא היתר ומסומנות בנספח הבינוי להריסה ופירוק.

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדריי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית ומספר התכנית
1.2	שטח התכנית
1.3	מהדורות
1.4	סיווג התכנית
1.5	מקום התכנית
1.5.1	נתונים כלליים
1.5.2	תאור מקום
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית

הרחבות דיור ותוספת 2 קומות ל-4 יח"ד חדשות, רח' סורוצקין 13, שכי מטסדורף

9826 א'

885 מ"ר

מילוי תנאים למתן תוקף

1

27/11/14

תכנית מתאר מקומית

ללא איחוד וחלוקה

כן

לא

ועדה מחוזית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

שם התכנית

מספר התכנית

שלב

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

סוג התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

היתרים או הרשאות

מקום התכנית

נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה מערב מזרח – Y

קואורדינטה דרום צפון – X

בין רח' סורוצקין לנחל רוממה

תאור מקום

רשות מקומית

רשויות מקומיות בתכנית

התייחסות לתחום הרשות

כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

ירושלים

מטסדורף

סורוצקין

13

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30299	מוסדר	חלק מהגוש	9	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית 62.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
1144	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית 1144.	2085	23/1/1975 י"א שבט תשל"ה
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/1996 ב' ניסן תשנ"ו
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	5264	15/1/2004 כ"א טבת תשס"ד

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמחים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	10/7/13	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	12/3/13	1	לא רלוונטי	1: 250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	10/7/13	1	לא רלוונטי	1: 100	מנחה *	תכנית בינוי (נספח מס' 1)

* מחייב לענין מספר יחיד, שטחי בניה גובה בניה ומס' קומות וקווי בנין שהינם מחייבים.

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.

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

1.8.1 מגישי התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פרטי	קאליש יפה	701038	לי"ר	לי"ר	רח' סורוצקין 13, י-ם	02-5387013			

1.8.1.1 יזם בפועל
לי"ר

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	אדלר יצחק י.	011444007	לי"ר	רח' סורוצקין 13, י-ם				
	לי"ר	אדלר רחל	022879316	לי"ר	רח' סורוצקין 13, י-ם				
	לי"ר	מינץ בנימין	57493496	לי"ר	רח' סורוצקין 13, י-ם				
	לי"ר	ניוטון הילדה	060267774	לי"ר	רח' סורוצקין 13, י-ם				
	לי"ר	קאליש שמעון	4192214	לי"ר	רח' סורוצקין 13, י-ם				
	לי"ר	קאליש יפה	701038	לי"ר	רח' סורוצקין 13, י-ם				
	לי"ר	גליק יוסף	56422645	לי"ר	רח' סורוצקין 13, י-ם				
	לי"ר	גליק מטיל	05773158	לי"ר	רח' סורוצקין 13, י-ם				
	לי"ר	שלף גדליהו	868866	לי"ר	רח' סורוצקין 13, י-ם				
	לי"ר	תם רפאל	2397346	לי"ר	רח' סורוצקין 13, י-ם				
	לי"ר	תם אילנה	5620415	לי"ר	רח' סורוצקין 13, י-ם				
לי"ר	פיליפ אפרים פ.	56571078	לי"ר	רח' סורוצקין 13, י-ם					

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' סורוצקין 13, י-ם	לייר	לייר	5744889	פיליפ מרים ד.	לייר
				רח' סורוצקין 13, י-ם	לייר	לייר	23063464	ויינר יואל	לייר
				רח' סורוצקין 13, י-ם	לייר	לייר	24617177	ויינר שרה	לייר
				רח' סורוצקין 13, י-ם	לייר	לייר	55592331	הולס חיים י.	לייר
				רח' סורוצקין 13, י-ם	לייר	לייר	57045130	הולס יוכבד מ.	לייר
				רח' אידלזון 315 י-ם	לייר	לייר	314678400	קאליש יהודא א.	לייר
				רח' אידלזון 315 י-ם	לייר	לייר	318206570	קאליש יוסף	לייר
				רח' ר' מאיר בעל הנס 30 אשדוד	לייר	לייר	209303932	קאליש שמעון	לייר
				רח' הישיבה 3 י-ם	לייר	לייר	205422652	הנדלר צביה	לייר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ellya@netvision.net.il			02-6242731	רח' בן יהודה 34 י-ם	לי"ר	לי"ר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל	עורך ראשי
sharonmail@gmail.com			02-6245094	רח' טבריה 9 י-ם	לי"ר	לי"ר	403	490177	ציון שרון	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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	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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- תוספות בניה בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד קיימות.
- תוספת 2 קומות עבור 4 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי בכל קומות הבנין להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עבור בניית 4 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-2343 מ"ר (מתוכם 1862 מ"ר שטחים עיקריים, ו-481 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	885 מ"ר
------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י היתר בניה שמספרו 80/937.1	1862		+964.43	897.57	מ"ר	מגורים
	14		+4	10	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה		
ל"ר	ל"ר	1	אזור מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים
4.1.2	הוראות

א. הוראות בנין:

1. תותר תוספת בניה בחזיתות הבנין עבור הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
2. תותר תוספת 2 קומות עבור בניית 4 יר"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קווי בנין:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין וקו ושתי נקודות בצבע אדום לקו בנין עילי עבור מרפסות.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. תיאום עם מפקדת הג"א.
3. היתר הבניה יכלול כל פתרונות החניה רנדרשים לפי התקן.
4. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.
5. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 14 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ל- 4 יח"ד חדשות המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
6. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
7. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סלולריים), 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.
8. טיפול בתשתיות הקיימות במבנה לעת מתן היתר בניה.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית המראה פתרון לחניית עגלות בשטח הפנימי של הבנין.

ה. טופס 4:

1. תנאי לטופס 4 ולאיקלוס יהיה ביצוע החניה בפועל כפי שאושר בהיתר הבניה.
2. תנאי למתן טופס 4 עבוד יח"ד החדשות יהיה ביצוע בפועל של הפתרון לחניית עגלות בשטח הפנימי של הבנין.

ו. מבנה וגדר להריסה:

1. המבנה והגדר המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדות להריסה, ותיהרסנה לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.

ז. היטל השבחה:

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

ח. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ט. סטיה ניכרת:

1. שלבי הביצוע הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. קוי הבנין המסומנים בתכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

3. מס' יח"ד הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 4. הנסיגות עפ"י נספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 5. שטחי בניה ומסי הקומות וגובה הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- י. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:**

1. בשטח המגרש יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.

יא. 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:

א. 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.

ב. 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).

2. 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.

יב. פסולת בנין:

1. 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.

יג. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, התש"ח-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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת הקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
				3	5	+15.30*	14	265	2343	185	485	296	1377	885	1	מגורים ג'

* = 784.95, מעל גובה זה תותר מעקה תיקני בגובה של 16.40=786.05 וכן מבנה חדר מדרגות ומעלית עד לגובה 18.25=787.90 בלבד.

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

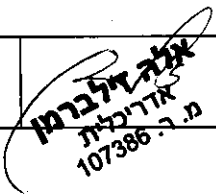
1. הבניה המדורגת בחזית הבנין תהיה בהינף אחד.
2. הבניה על הגג תהיה בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23.6.15	יפה קאליש	לייר	701038	קאליש יפה	מגיש התכנית
ראה סעיף 1.8.3 לעיל רשימת בעלי ענין בקרקע וחתימתם על טופס הסכמת שכנים					בעלי ענין בקרקע

		לייר	16582892	אדרי' אלה זילברמן	עורך התכנית
--	---	------	----------	----------------------	-------------