

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14114

הרחבות דיור ברח' ששת הימים 49, גבעת המבתר, ירושלים

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים לשכת התכנון מחוז י-ם 11-09-2014 נתקבל</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>01.09.14</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>אליהו</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתכנית

מצוקה בבית מלואים הכולל 2 יח"צ: כל ציפה כוללת קומת קרקע (מפלס 0.00) אל קומת עמודים מלאה (מפלס -2.70). הבית נבנה על פי היתר מס' 1970/0361.00. מוצעות הפחחות בשתי הקומות הקיימות ותוספת קומה לשם והפחחת יח"צ.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות יח"ד ברח' ששת הימים 49, גבעת המבטר, ירושלים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
14114	מספר התוכנית		
737		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
09/06/2014	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 לפי סעיף ^א בחוק		
ועדה מחוזית			
62 א(א)			
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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222/075

קואורדינטה Y 634/625

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה גבעת המבתר

רחוב: ששת הימים 49

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים ישוב שכונה רחוב מספר בית
 גבעת המבתר ששת הימים 49

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	מוסדר	חלק מהגוש	7	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1424 -	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מסי' 1424.	י.פ. 2443	שנה לועזית: 18.06.1978
5166 ב' -	כפיפות	ההוראות שנקבעו בתכנית מסי' 5166 ב' ממשיכות לחול.	י.פ. 6052	שנה לועזית: 21.01.2010
5022 -	כפיפות	ההוראות שנקבעו בתכנית מסי' 5022 ממשיכות לחול.	י.פ. 4393	שנה לועזית: 22.03.1996
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מסי' 62.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	09/06/2014	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	09/06/2014	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	09/06/2014	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים והריסות.	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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 המגבילות יותר.

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 רישון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלול ארי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
מגיש התכנית	לא רלוונטי	אלון לאל בתייה טלי לאל	029008984 038949749			רח' ששת הימים 49	02-58111222				

1.8.2 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי			רח' ששת הימים 49	02-58111222			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

אופי העניין בקרקע	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
מדינה										
חוכרים		המבורגר רחל המבורגר דוד אלון לאל בתייה טלי לאל	101762 1320680 029008984 038949749			רח' ששת הימים 49, ירושלים				

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

אדריכל	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ארכיטקטורה תואר II	אירנה בדליאן	311940266	82020	שביט השקעות- אדריכלים ויזמים	רח ברקת 65 מבשרת ציון	02-5700791	025-3815149	02-5700791	shavitiz@013.net
• מודד	מודד מוסמך	מיכאל שוורץ	312989866	1048	מדידות, שרותי בצוע וליווי פרויקטים	ראשלי"צ	03-6325952 08-6247470	050-3069047	03-6247470 08-9397990	mshv@mshv.net

09/06/2014

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 14

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 יחידות דיור קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים א'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי להסבת שטח שרות בקומת עמודים, תוספות בנייה בקומת קרקע, הכל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת בינוי לתוספת קומת א' חלקית במפלס +3.10, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות, קומה עליונה חלקית.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-565.63 מ"ר (מתוכם 486.58 מ"ר שטחים עיקריים ו-79.05 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסות.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – זונם	0.737
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		486.58	183.20	303.38	מ"ר	מגורים
על פי תב"ע 1424 והיתר מס' 1970/0361.00		2	0	2	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. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
חריגות בניה להריסה	עצים לשימור		
1	1	1	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	737	מגורים א'	100	737	מגורים מיוחד	
100	737	סה"כ	100	737	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותרנה תוספות בנייה בקומת עמודים (מפלס -2.70), בקומת קרקע (מפלס 0.00), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם. • תותר תוספת קומת א' (במפלס +3.10) מצומצמת בנסיגות מחזיתות צפונית ודרומית כפי המצויין בנספח מס' 1, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח בינוי (נספח מס' 1).
ב.	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים, הריסת הפלשות ובנית הגדר.
ג.	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תחתית.
ד.	<ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. 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. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי ובנית הגדר המסומן במסמכי התכנית להריסה בתחום התכנית ומחוץ לה תהא סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק הת"ב סטיה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002). 5. הנסיגות מקונטור הבניין בחזיתות צפון ודרום בקומה א' מפלס +3.10, כמצויין בנספח מס' 1, הינן מחייבות, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה.	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 טלוויזיה רדיו וכדומה.
ו.	<p>חומרי בנייה:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז.	תנאים למתן היתר בניה בשטח: (1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת

	אישורו.
	2) תנאי למתן היתר בניה תהא הריסת הבניה המסומנת להריסה בפלישה מחוץ לגבול החלקה מצפון, ובנית גדר בגבול החלקה מצפון התוחמת את המגרש.
	3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
ח.	בנין /חריגות בניה/גדר להריסה : חלקי הבנין /חריגות בניה והפלישות עם גדרות מעבר לחלקה צפונה המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ט.	עצים ל שימור : 1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
י.	קולטי שמש על הגג : בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
יא.	גריסת פסולת בנייה ופינויה : באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
יב.	שילוט : לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.
יג.	חלחול מי נגר : יותרו 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).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חלקה	מס' תא שטח	יעוד	
											סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שרות		עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט				1	2	7.20 מ' וכמפורט בנספח מס' 1.	2.71	2	41.88	76.75	565.63	79.05	181.50	0	305.08	737	1	מגורים א'

הערות לטבלה:

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
* תא השטח כולל מעקה.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע***

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	1

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 8/9/14	חתימה: לא אלון לא ביה טלי	שם: לא אלון לא ביה טלי	מגישי התוכנית
מספר תאגיד: לא רלוונטי	תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלוונטי		

תאריך: 8/9/14	חתימה: לא אלון לא ביה טלי	שם: אירנה בדליאן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לא רלוונטי	תאגיד: שרד אדריכלים ויוזמים S.I. אדריכלות ונדלונג ר. 82020 רח' ברקת 65 מושקע ירושלים טל: 02-6291409		

תאריך:	חתימה:	שם: המבורגר רחל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: לא רלוונטי		תאגיד: לא רלוונטי	
תאריך:	חתימה:	שם: המבורגר דוד	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: לא רלוונטי		תאגיד: לא רלוונטי	
תאריך: 8/9/14	חתימה: לא אלון	שם: לא אלון	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: לא רלוונטי		תאגיד: לא רלוונטי	
תאריך: 8/9/14	חתימה: לא ביה טלי	שם: לא אלון	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: לא רלוונטי		תאגיד: לא רלוונטי	