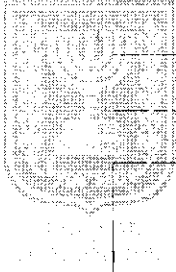


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0194688

שינוי בינוי וקווי בנין והסבת שטחי בניה מעיקרי לשירות רח' רות 3



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ועדה מקומית, ירושלים
 אישור תכנית מס' 101-0194688
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 201/15 ביום 29/7/15
 מנהל העירייה
 יו"ר הוועדה



דברי הסבר לתכנית

בחלקה הנדונה נבנו שני מבנים מעל גבי שתי קומות משותפות, על פי תוכנית 12780. במסגרת הבניה נבנו מדרגות חירום תת קרקעיות החורגות מקו הבניין התת קרקעי המאושר על פי דרישות תקני בטיחות. כמו כן, נבנו מרפסות זיז בחזית קדמית וקיר פיתוח בין שני המבנים, וכן מחסנים בקומת המרתף. תוכנית זו נועדה לאפשר את הבינוי הנייל. התכנית אינה מגדילה את שטחי הבניה המאושרים בשטח. התכנית מבקשת לשנות קווי בנין מאושרים.



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 שינוי בינוי וקווי בנין והסבת שטחי בניה מעיקרי לשירות רח' רות 3

מספר התכנית 101-0194688

1.2 שטח התכנית 1.332 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 220628
 קואורדינאטה Y 630162

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רות	3	

שכונה מושבה גרמנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30010	מוסדר	חלק	35	

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

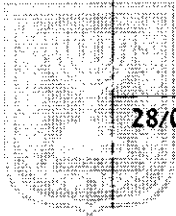
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12780	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 12780 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 12780 ממשיכות לחול	6080	2726	28/04/2010
62	ביטול	תכנית זאת מבטלת את תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959



משרד התכנון והבניה



משרד התכנון והבניה



משרד התכנון והבניה

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף בן דור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אסף בן דור			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
אדריכלות	מחייב	1:200	1	26/10/2014	אסף בן דור		31/05/2015	נספח חישוב שטחים	לא
בינוי	מחייב	1:100	1	26/10/2014	אסף בן דור		31/05/2015	נספח בנוי	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		08/12/2014	ראובן אלסטר		31/05/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	לא

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 עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד גולדשטיין			ירושלים	רות (1)	3	02-5713552	02-5713552	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דרכון רארה"ב 305053193.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ג'ק רונלד ברנר			ירושלים	רות	3	02-5713552	02-5713552	
בעלים	מרים שרה אורבך			ירושלים	רות	3	02-5713552	02-5713552	
בעלים	דוד גולדשטיין			ירושלים	רות	3	02-5713552	02-5713552	
בעלים	איריס היימן			ירושלים	רות	3	02-5713552	02-5713552	
בעלים	זאן פול היימן			ירושלים	רות	3	02-5713552	02-5713552	
בעלים	מריאן היימן			ירושלים	רות	3	02-5713552	02-5713552	
בעלים	עזרא היימן			ירושלים	רות	3	02-5713552	02-5713552	
בעלים	אלן מל יואל			ירושלים	רות	3	02-5713552	02-5713552	
בעלים	דואן נורדליכט גיכטין אורה			ירושלים	רות	3	02-5713552	02-5713552	
בעלים	אהרון נורדליכט קנט			ירושלים	רות	3	02-5713552	02-5713552	
בעלים	דליה קלטור			ירושלים	רות	3	02-5713552	02-5713552	
בעלים	דוד אברהם שרייבר			ירושלים	רות	3	02-5713552	02-5713552	
בעלים	רות שרייבר			ירושלים	רות	3	02-5713552	02-5713552	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: גולדשטיין דוד דרכון ארה"ב 305053193
 נורדליכט גיכטין אורה דרכון ארה"ב 218392693
 קלטר דליה דרכון ארה"ב 206558505
 נורדליכט קנט אהרון דרכון ארה"ב 201120534
 מל יואל אלן דרכון ארה"ב 219031776
 ברכר גיק רונלד דרכון ארה"ב 309115328



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	אסף בן דור	27654		הר גילה	(1)	13	077-4030526	077-4030527	asaph- b@013.net
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד גרפיה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522296	02-6522296	

(1) כתובת: משעול העפרוני 13/4 הר גילה.



1.9 הגדרות בתכנית

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

התרת שינויים בבינוי ובקווי בנין מרביים, תוך הסבת שטחים עיקריים לשטחי שירות, ללא הגדלת שטחי הבניה המאושרים, רח' רות 3, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) קביעת בינוי לתוספת חדר מדרגות חירום ומחסנים בקומות התת קרקעיות, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת מרפסות בחזית המזרחית ובחזית הצפונית של הבניין הצפוני שבתכנית, ואדניות בחזיתות הפנימיות של שני המבנים, תוספת קיר פיתוח בין שני הבניינים שבתכנית, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
- (ג) התרת שינוי שימושים בשטחי השירות שבקומות התת קרקעיות, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
- (ד) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- (ה) התרת הסבת שטחים עיקריים מאושרים לשטחי שירות, מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבניה המאושרים בשטח עפ"י תכנית 12780.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.332

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
9 יח"ד עפ"י היתר בניה מס' 2008/504.3	14			14	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,640			2,640	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,353.69	100
סה"כ	1,353.69	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,353.69	100
סה"כ	1,353.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת חדר מדרגות חירום ומחסנים בקומות התת קרקעיות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכקיים בשטח.</p> <p>2. תותר תוספת מרפסות בחזית המזרחית ובחזית הצפונית של הבניין הצפוני ותוספת קירות פיתוח בין שני הבניינים שבתכנית, כמפורט בנספח מס' 1 וכקיים בשטח.</p> <p>3. תותר תוספת אדניות בנויות בחזית הצפונית של הבניין הדרומי ובחזית הדרומית של הבניין הצפוני.</p> <p>4. יותרו שינויים בשימושים של שטחי השירות שבקומות התת קרקעיות, כמפורט בנספח מס' 1 וכקיים בשטח.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד המרבלי, גובה הבניה המרבלי, שטחי הבניה המרביים, קווי הבניין המרביים.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט וכמפורט להלן:</p> <p>קווי הבניין לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן התשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום.</p> <p>קווי הבניין לבניה בקומות שמעל למפלס ה-0.00 (למעט המפורט להלן) יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>קווי הבניין המרביים לתוספת המרפסות וקירות הפיתוח המוצעים עפ"י תכנית זו יהיו כמסומן בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן, וכמפורט בנספח חישוב שטחים (נספח מס' 2) מודגש בזאת כי אין בשינויים המבוקשים בתכנית זו (כמפורט בסעיף (א) לעיל), משום הגדלה של שטחי הבניה המאושרים בשטח עפ"י תכנית מס' 12780.</p> <p>יחד עם זאת, בתכנית מס' 101 0194688 זו מבוקשת הסבת 125 מ"ר שטחים עיקריים עפ"י תכנית מס' 12780 (החלה בשטח קודם אישורה של תכנית זו) לשטחי שירות, הכל בהתאם למפורט בנספח חישוב שטחים מס' 2.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בריכת שחייה:</p> <p>הבריכה תהא תת קרקעית וכמפורט בנספח מס' 1.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>ייאסר שימוש ציבורי בבריכת השחייה, השימוש בבריכה יותר לדיירי הבניין ולאורחיהם בלבד. ראה סעיף קטן (ה) 4 לעיל.</p>
ו	<p>סטייה ניכרת סטייה ניכרת:</p> <p>1. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו 14. והינו מחייב. כל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. שטחי הבניה העיקריים בתת הקרקע מתחת למפלס ה 0.00 מיועדים לבריכה ולחדר כושר. לא יותר ניווד שטחים אלה אל מעל מפלס ה -0.00 ולא יותר כל שימוש בהם למטרות אחרות. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>5. פתחי הממ"דים בחלק הבניין הפונה לרחוב רות, יופנו לחזית הרחוב. פרטים אלה הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי הוראות עיצוב אדריכלי וחומרי בניה ראה סעיפים 4.1.2. (ב), (ג) שבהוראות תכנית מס' 12780.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. ראה סעיף 4.1.2 (ד) שבהוראות תכנית מס' 12780.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון חניה מפורט בתחום תא שטח מס' 1 ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות לאישור האגף לתחבורה ושרותי דרכים.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים העץ המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור ואסורה עקירתו או פגיעה בו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4	4	4	2	4 (1)	14	14	41.3	969	451	262	1973	1332	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(1) גובה שיא גג הרעפים: מבנה צפוני-17.40 מטר, מבנה דרומי ! 17.75 מטר.

(2) קומת חלל גג רעפים.

(3) שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה(חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(4) כמפורט בתשריט ובסעיף 4.1.2 (ג) בהוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) וקומת חלל גג רעפים.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

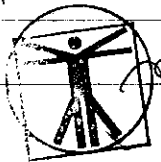
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דוד גולדשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 15/6/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גיק רונלד ברכר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלות מדינה	תאריך: 15/6/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרים שרה אורבך שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 15/6/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד גולדשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 15/6/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איריס היימן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 15/6/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: זאן פול היימן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 15/6/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מריאן היימן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 15/6/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עזרא היימן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 15/6/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אלן מל יואל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 15/6/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דואן נורדליכט גיכטין אורה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 15/6/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אהרון נורדליכט קנט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 15/6/15 חתימה:

<p>תאריך: 15/6/15 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> שם: דוד אברהם שרייבר</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: דליה קלטר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 15/6/15 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> שם: דוד אברהם שרייבר</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: דוד אברהם שרייבר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 15/6/15 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> שם: רות שרייבר</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: רות שרייבר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 15.6.2015 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> שם: אסף בן דור</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אסף בן דור שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>



שירותי אדריכלות ותכנון
 חתימה: *[Handwritten Signature]*
 4/16 צפורה
 ירושלים 93625
 טל: 07-74030526
 פקס: 07-74030527