

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0243865

תוספת שטחים למגורים, בבניין לשימור בחובבי ציון 5, טלביה, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תוכנית להקמת מבנה מגורים
בבניין לשימור בחובבי ציון 5, טלביה, ירושלים
תוספת שטחים למגורים - תשס"ה
1965

התוכנית נבדקה ונמצאה עומדת בתנאי החוק והתקנות
הנוגעים להקמת מבנה מגורים בתוך שטח השימור
למשך 10 שנים מיום תחילת תוקף התוכנית
התוכנית נבדקה ונמצאה עומדת בתנאי החוק והתקנות
הנוגעים להקמת מבנה מגורים בתוך שטח השימור
למשך 10 שנים מיום תחילת תוקף התוכנית

א.א.א.
דלית צפון

דברי הסבר לתכנית

הבניין הוא בניין לשימור ברח' חובבי ציון 5, בשכונת קוממיות (טלביה).
על הבניין והחלקה חלה תכנית בנין עיר 3137.
הבניין המקורי היה בן שתי קומות וגג רעפים.

במסגרת תכנית בקשה להיתר מס' 11/1106 נתקבל היתר בניה לתוספת קומת מרתף חלקית, קומת מגורים חדשה (קומה ב') וחלל גג רעפים.

במסגרת התכנית המוגשת מבקשים:
במרתף: ניצול שטח חללים אטומים למגורים (שטח עיקרי)
הפיכת שטח שירות מאושר למגורים (שטח עיקרי)
בחלל הגג: שימוש בשטחים שמעל גובה 1.80 מ' למגורים (שטח עיקרי).

התכנית אינה מבקשת כל שינוי בחזיתות הבניין או בגג הרעפים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שם התכנית
 תוספת שטחים למגורים, בבניין לשימור בחובבי ציון 5, טלביה, ירושלים

מספר התכנית 101-0243865

1.2 שטח התכנית שטח התכנית
 0.582 דונם

1.3 מהדורות שלב מהדורות שלב
 מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר לפי סעיף בחוק

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

220715 קואורדינאטה X

630875 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בנין בחזית רח' חובבי ציון 5 בשכונת קוממיות(טלביה).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|------------|----------|-------|
| ירושלים | חובבי ציון | 5 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30021 | מוסדר | חלק | 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

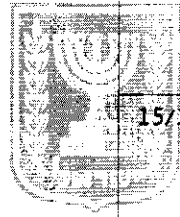
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 3137 | 1026 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 15/10/1989 | 203 | 3707 | תכנית זו מבטלת את תכנית 3137 למעט הנחיות השימור בה. | שינוי | 3137 ✓ |
| 22/03/1996 | 2390 | 4393 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5022 ✓ |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166/ב ✓ |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מבטלת את תכנית 62. | ביטול | 62 ✓ |



מס' 24



מס' 24



מס' 24

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------------|----------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|--|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | אדרי' נחמיה ביקסון | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | אדרי' נחמיה ביקסון | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מחייב חלקית | 1: 100 | | 17/02/2016 | נחמיה ביקסון | 17/02/2016 | *מחייב לעניין קווי בניין, מסי יח"ד, גובה, מסי קומות, תכסית, מפלסי פיתוח, גודל ומיקום חצרות אנגליות | לא |
| טבלת שטחים | מנחה | 1: 100 | | 17/02/2016 | נחמיה ביקסון | 17/02/2016 | | לא |
| מצב מאושר | מנחה | 1: 250 | | 14/03/2016 | יצחק שפירא | 14/03/2016 | | 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 | יונתן פיין (1) | | | ירושלים | דרך חברון (1) | 101 א | 02-6713556 | 02-6713556 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כח של יוסף אלן ושרה הדסה אורנשטיין..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

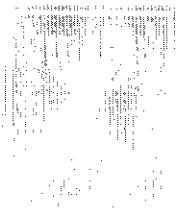
| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|----------------|---------------|----------|---------|-----------|----------|------------|------------|-------|
| בעלים | יונתן פיין (1) | | | ירושלים | דרך חברון | 101 א | 02-6713556 | 02-6713556 | |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: (1) מיופה כוח של יוסף אלן ושרה הדסה אורנשטיין. כתובת: דרך חברון 101 א, ירושלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------------|---------------|---------------------------|---------|---------|-----|------------|-------------|-----------------------------|
| | עורך ראשי | אדרי נחמיה ביקסון | 6910 | ביקסון בר-דור אדריכלים | ירושלים | רבדים | 13 | 02-6785341 | 02-6790626 | bikson@017. net.il |
| | עורך ראשי | יצחק שפירא | 115343 | ליעד אדריכלים | הזורעים | הזורעים | | 04-6733403 | 077-5558464 | Liad.arc1@g mail.com |
| | מוודד | ראובן אלסטר | 502 | | ירושלים | (1) | | 02-6522294 | 02-6522294 | meimad@me imad-sur.co.il |

(1) כתובת: כנפי נשרים 68.



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

תוספת שטחים למגורים בקומת מרתף ובחלל גג רעפים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 הסבת שטחי שירות וחללים אטומים בקומת המרתף לשטח עיקרי למגורים והשמשת חלל גג רעפים למגורים.

2.2.3 תוספת 169.0 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המרביים בחלקה ל 671.0 מ"ר מתוכם 658.0 מ"ר שטחים עיקריים.

2.2.4 קביעת מס' הקומות בבניין לשלוש קומות מעל קומת מרתף וקומת מגורים מובלעת בחלל גג רעפים.

2.2.5 קביעת קווי בנין בהתאם לקונטור הבניין הקיים.

2.2.6 קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.582

שטח התכנית בדונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 1 | | | 1 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 658 | | +154 | 504 | 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 | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|------------------------|-----------|----------------|
| מגורים ב' | 101 | בלוק מבנה לשימור | מגורים ב' | 101 |
| | | בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 101 |
| | | קו בנין עילי | מגורים ב' | 101 |
| | | קו בנין תחתית/תת קרקעי | מגורים ב' | 101 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 2 מיוחד | 582.64 | 100 |
| סה"כ | 582.64 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 582.64 | 100 |
| סה"כ | 582.64 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים ב' |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>1. תותר תוספת שטחים עיקריים בקומת המרתף (מפלס 3.23-) ע"י הפיכת שטחי שירות קיימים לשטחים עיקריים וע"י הפיכת חללים אטומים לשטחים עיקריים, ללא כל שינוי במעטפת הבניין למעט פתיחת 3 חלונות למרתף מתחת למפלס הקרקע, לחצרות אנגליות. הכול בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר השמשת חלל גג הרעפים (מפלס 11.56+) למגורים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. תותר הקמת בריכת נוי בפינה הצפון מערבית של החצר בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>4. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט.</p> |
| ב | <p>בנין לשימור</p> <p>הבניין המסומן ב-"מעוין אדום" הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור.</p> <p>2. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.</p> <p>3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>4. במקרה של תוספת לבניין: תותר תוספת בניה לבניין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>5. פתחי הבניין החדשים בקומת המרתף יהיו ברוחב החלונות שבקומת הקרקע מעליהם. מסגרות החלונות ישולבו בקיר המסד מבחינת שורות אבן, סוג, גוון וסיתות האבן. חשפים בעומק 15 ס"מ מאבן גושנית. אדנים ומשקופים מאבן גושנית לפי פרטי חלונות קיימים.</p> <p>החצר האנגלית השקועה תיבנה מאבן מסוג אבן הבניין כולל ריצוף אבן וקופינג אבן כדוגמת הקיימים בבניין.</p> |
| ג | <p>סטייה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניין המרבי הינו בהתאם לגובה הגג הקיים. גובה זה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב. מספר הקומות המרבי של הבניין יהיה שלוש קומות מעל קומת מרתף למגורים וקומת מגורים מובלעת בחלל גג רעפים, וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ד. קו הבניין העילי הינו עבור מרפסות וקירוי קיים בלבד בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. לא יתאפשרו תוספות בקווי בניין אלו.</p> <p>סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ה. הנחיות השימור כפי שמפורטות בסעיף 4.1.2 ב' לתקנון זה הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ו. תוספת השטחים תתאפשר בקומת המרתף ובעליית הגג בהתאם לנספח הבינוי. לא יותרו ניצול שטחים/בנייה חדשה מעבר לאזורים שהותרו בנספח הבינוי. כל סטייה מסעיף זה תיחשב כסטייה ניכרת.</p> |

| 4.1 | מגורים ב' |
|-----|--|
| ד | <p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970.</p> |
| ה | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור מח' השימור כי המבנה מסוגל לשאת את השינויים וכי אין בשינויים משום פגיעה במבנה ובאלמנטים המיוחדים לשימור.</p> <p>2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לקבלת אישורו.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בק.מ. 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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.</p> <p>5. עמידה בתקנות אוורור לצורך השמשת החללים המבוקשים בקומת המרתף. במידה ולא יעמוד בתקנות אלו השטחים בקומת המרתף יחשבו כשטח שירות.</p> |
| ו | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעד | | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|--------------------|-------|------------|-------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | שרות | עיקרי |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 3 (2) | 15.11 (1) | 1 | 116 | 671 | 13 | 142 | 0 | 516 | 582 | מגורים בי' | מגורים בי' | |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה שיא גג הרעפים מעל מפלס ± 0.00 גובה אבסולוטי: 804.51.

(2) +חלל גג הרעפים.

(3) בהתאם למפורט בתשריט..

6. הוראות נוספות .6

| | |
|---|-------------------------------|
| 6.1 | חיזוק מבנים, תמ"א / 38 |
| <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק חלק המבנה והתוספת נשואי ההיתר, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 2413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> | |

| | |
|---|-------------------|
| 6.2 | היטל השבחה |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> | |

7. ביצוע התכנית .7

| | | |
|-----------------------|-----------------|--|
| 7.1 שלבי ביצוע | | |
| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
| 1 | שלבי ביצוע | הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. |

| |
|-------------------------|
| 7.2 מימוש התכנית |
|-------------------------|

התכנית תמושש תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|--------------------------------------|-----------|--------|
| מגיש התכנית | שם: | סוג: | תאריך: |
| | יונתן פיין (1) שם ומספר תאגיד: | | חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: | סוג: | תאריך: |
| | יונתן פיין (1) שם ומספר תאגיד: | בעלים | חתימה: |
| עורך התכנית | שם: | סוג: | תאריך: |
| | אדרי נחמיה ביקסון שם ומספר תאגיד: | עורך ראשי | חתימה: |
| עורך התכנית | שם: | סוג: | תאריך: |
| | יצחק שפירא שם ומספר תאגיד: | עורך ראשי | חתימה: |
| | ליעד אדריכלים | | |

