

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1014946

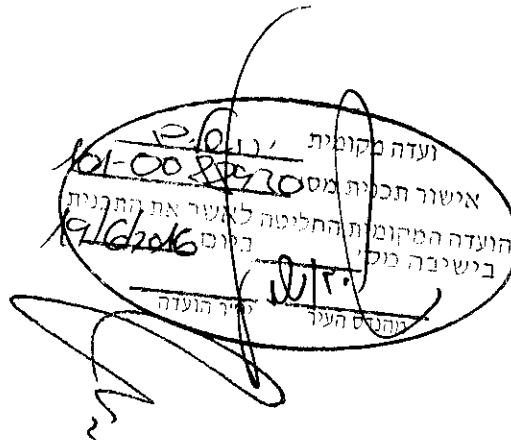
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0088930

תוספת בנייה לשם הרחבת יחידת דיור ברח' משה ושלמה תג'ר, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התוכנית באה להכשיר חריגת בנייה שנעשתה בחלק האחורי של המבנה. חריגת הבנייה אינה חורגת מקו הבניין.
המבנה הינו בית פרטי

רקע תכנוני לתכנית :
- תכנית תב"ע החלה במקום 4561/במ
- היתר הבנייה החל במקום היתר מס' 58639

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל :
התוספת המוצעת מיועדת להכשרה, קיימים הליכים משפטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה לשם הרחבת יחידת דיור ברח' משה ושלמה תג'ר, ירושלים	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
101-0088930	מספר התכנית		
0.505 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
א62 א (א) (16) (א) (1)	לפי סעיף בחוק		
תכנית 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

224148 קואורדינאטה X

636910 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית פרטי בעל 3 מפלסים, ברח' משה תג'ר בשכונת פסגת זאב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	25	תג'ר שלמה ומשה	ירושלים
		פסגת זאב	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	432	חלק	מוסדר	30590

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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		0	תוכנית זו מבטלת את תוכנית 62	ביטול	מתאר/ 62 ✓
23/03/1995	2606	4292	תכנית זו משנה את תכנית 4651 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 4561 ממשיכות לחול	שינוי	4561/במ ✓

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				מאיר כרמלי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מאיר כרמלי		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מחייב		1	29/11/2015	מאיר כרמלי	19/09/2016		כן
חלקית								
טבלת שטחים	מחייב		1	29/11/2015	מאיר כרמלי	18/09/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		29/11/2015	מאיר כרמלי	18/09/2016		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	ציון טייב		ירושלים	תגר שלמה	25	054-8403258	02-6437112		
					ומשה					

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציון טייב		ירושלים	תגר שלמה	25	054-8403258	02-6437112		
				ומשה					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ציון טייב		ירושלים	תגר שלמה	25	054-8403258	02-6437112		
				ומשה					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאיר כרמלי	5748972	ירושלים	(1)	26	02-6437112	02-6437112		rebeccaamra m@gmail.co m

(1) כתובת : אצל משפחת עמרם.

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 בנייה בקומת הקרקע לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בשטח, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'
2. קביעת בינוי לתוספת בנייה במפלס קומת הקרקע, לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת בשטח, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
3. הגדלת שטחי בניה וקביעתם ל-228.31 מ"ר, מהם 204.35 מ"ר שטחים עקריים, ו-23.96 מ"ר שטחי שירות
4. קביעת קווי בניין חדשים, לתוספת הבניה כאמור.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה, כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	204.35		+34.78	169.57	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 א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		יעוד	סה"כ
מ"ר	אחוזים		
505.74	100	מגורים 5 מיוחד	505.74
505.74	100		

מצב מוצע		יעוד	סה"כ
מ"ר מחושב	אחוזים מחושב		
505.74	100	מגורים א'	505.74
505.74	100		

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
	הוראות בניין
	א
	1. תותר תוספת בנייה בחזית האחורית במפלס 0.00, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בחלקה, בהתאם לנספחים 1 ו-2, ובהתאם לקיים בשטח.
	2. קווי בניין המרביים לתוספת הבנייה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
	3. מספר יחידות דיור המרבי יהיה 1 יחידת דיור.
	מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין התוספת המוצעת בתכנית, ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה.
	4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים : גובה, מס' קומות המרבי, קווי בניין מרבים, מס' יח"ד, ושטחי בנייה המרביים.
	5. זכויות הבנייה והוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.
	6. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
	חניה
	ב
	א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
	ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
	ג. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
	סטיה ניכרת
	ג
	1. גובה הבניה המרבי, ומספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
	2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
	3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
	פסולת בניין
	ד
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970
	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	ה

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו 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 ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. 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).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

ניהול מי נגר

ייותרו 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 - חלק א'

יעוד	שימוש תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים א'	מגורים	1	505.74	22.2	0	27	1	8.4	2	1	1
			204.35	1.76							
			גודל מגרש כללי	שרות עיקרי	שרות עיקרי	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	אחורי						

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 1	1	1	מגורים	מגורים א'

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

6. הוראות נוספות




6.1	עתיקות
<p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p>	
6.2	תקשורת
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת רשניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.3	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות 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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע				
1	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="1286 1072 1414 1095">מספר שלב</td> <td data-bbox="1126 1072 1246 1095">תאור שלב</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1398 1118 1414 1140">1</td> <td data-bbox="962 1118 1246 1140">הבנייה תבוצע בהינף אחד</td> </tr> </table>	מספר שלב	תאור שלב	1	הבנייה תבוצע בהינף אחד
מספר שלב	תאור שלב				
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד				
7.2	מימוש התכנית				

זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

<p>תאריך: 6/12/16 חתימה: </p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: ציון טייב שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 6/12/16 חתימה: </p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: ציון טייב שם ומספר תאגיד:</p>	<p>זם</p>
<p>תאריך: 6/12/16 חתימה: </p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: ציון טייב שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 6/11/16 חתימה: מאיר כרמלי אדריכל מ.ר. 5748972</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: מאיר כרמלי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>