

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0381756

הרחבת יח"ד בבניין ברח' מיס לנדאו 15 13 11, גבעת משואה, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 101-0381756
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 16/12/16
 מנהל העיר

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 6 יח"ד, בבניין מגורים משותף הנמצא ברח' מיס לנדאו 11, 13, 15, שכונת גבעת משואה, ירושלים.
הרחבות הדיור הנ"ל מוצעות בקומת קרקע, בדומה לתוספות הבניה שאושרו בתב"ע 14345 שקיבלה תוקף בתאריך 16.11.2012 בבניין השכן שברח' מיס לנדאו 9, 7, 5, 3, 1.
2. רקע תכנוני לתכנית
מדובר על בניין שמתוכנן לפי תב"ע 2935ב', שאושרה ב 17.10.1991, אזור מגורים 3 מיוחד.
ב 29.05.2000 אושרה תכנית שיכון ציבורית 5/67/01, אזור מגורים.
הבניין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 94/636, שאושר בתאריך 11.12.1994.
תכנית זו מבקשת תוספת שטחים למגורים לשם תוספת שטחים ליח"ד קיימות בבניין.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
היום קיים מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף.
על פי הרישום בעירייה לא קיימות עבירות בניה בחלקה.
מהות התכנית, קבלת תוספת בניה בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד בקומת הקרקע.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הרחבת יח"ד בבניין ברח' מיס לנדאו 15 13 11, גבעת משואה, ירושלים

מספר התכנית: 101-0381756

1.2 שטח התכנית 1.182 דונם

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: 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

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

216450 קואורדינאטה X

628452 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכונת גבעת משואה, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מיס לנדאו	15	
ירושלים	מיס לנדאו	11	
ירושלים	מיס לנדאו	13	

גבעת משאה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30427	מוסדר	חלק	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
2935 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2935 / ב ממשיכות לחול.	3932	213	17/10/1991

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				דוד בלצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דוד בלצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:200	1	02/08/2017	דוד בלצקי	02/08/2017	נספח מס' 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	02/08/2017	דוד בלצקי	02/08/2017	נספח מס' 2	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
בעלים	פרטי	יצחק חי			ירושלים	מיס לנדאו	11	050-5410262		hamerkav18@gmail.com
בעלים	פרטי	ברק חיים			ירושלים	מיס לנדאו	13	054-9020027		beletsky@012.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אורטל ברגידה			ירושלים	מיס לנדאו	11	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ניר ברגידה			ירושלים	מיס לנדאו	11	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יצחק חי			ירושלים	מיס לנדאו	11	050-5410262		hamerkav18@gmail.com
בעלים	אורלי חי ארנך			ירושלים	מיס לנדאו	11	050-6240823		hamerkav18@gmail.com
בעלים	אפרים אבירם			ירושלים	מיס לנדאו	11	00-0000000	00-0000000	
בעלים			רשות הפתוח	ירושלים	מיס לנדאו	11	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יגאל מוצניק			ירושלים	מיס לנדאו	11	00-0000000	00-0000000	
בעלים	משה רוחם			ירושלים	מיס לנדאו	11	00-0000000	00-0000000	
בעלים	רוית רוחם			ירושלים	מיס לנדאו	11	00-0000000	00-0000000	
בעלים	עינת חיים			ירושלים	מיס לנדאו	13	054-9020027		beletsky@012.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
beletsky@012.net.il		054-9020027	13	מיס לנדאו	ירושלים			ברק חיים	בעלים
	00-0000000	00-0000000	13	מיס לנדאו	ירושלים			תמר סגל	בעלים
	00-0000000	00-0000000	15	מיס לנדאו	ירושלים			פני סיבוני	בעלים
	00-0000000	00-0000000	13	מיס לנדאו	ירושלים			אילנה בריל	בעלים
	00-0000000	00-0000000	13	מיס לנדאו	ירושלים			חיים בריל	בעלים
	00-0000000	00-0000000	13	מיס לנדאו	ירושלים			ארקדי שניידר	בעלים
	00-0000000	00-0000000	13	מיס לנדאו	ירושלים			מרגריטה שניידר	בעלים
	00-0000000	00-0000000	13	מיס לנדאו	ירושלים			לוצי רחמני	בעלים
	00-0000000	00-0000000	13	מיס לנדאו	ירושלים			משה רחמני	בעלים
	00-0000000	00-0000000	15	מיס לנדאו	ירושלים			ניסן שוורץ	בעלים
	00-0000000	00-0000000	15	מיס לנדאו	ירושלים			מירה שוורץ	בעלים
	00-0000000	00-0000000	15	מיס לנדאו	ירושלים			אילן זיזי	בעלים
	00-0000000	00-0000000	15	מיס לנדאו	ירושלים			סמדר זיזי לוי	בעלים
	00-0000000	00-0000000	15	מיס לנדאו	ירושלים			יהודית שטרנברג	בעלים
	00-0000000	00-0000000	15	מיס לנדאו	ירושלים			רועי פייגמן	בעלים
	00-0000000	00-0000000	15	מיס לנדאו	ירושלים			מירה פייגמן	בעלים
	00-0000000	00-0000000	15	מיס לנדאו	ירושלים			אילן מירון	בעלים
	00-0000000	00-0000000	15	מיס לנדאו	ירושלים			גבריאל ברנשטיין	בעלים
	00-0000000	00-0000000	15	מיס לנדאו	ירושלים			שרון מועלמי ברנשטיין	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
beletsky@012.net.il	02-6447268	072-2121107	33	גנרל קניג פייר	ירושלים	בלצקי	45834	דוד בלצקי	עורך ראשי	אדריכל
mshv@mshv.net		08-6247470		השונית	אשקלון		1048	מיכאל שוורץ	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח

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

הרחב יח"ד ברח' מיס לנדאו 15 13 11, גבעת משואה, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספת שטחים למגורים בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעליה (קומת כניסה), בהתאם לנספח בינוי.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעת ל 2183.77 מ"ר סה"כ מתוכם 1808.85 מ"ר שטח עיקרי, 374.92 מ"ר שטח שירות.
4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
5. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות מעל קומת עמודים ל-3 קומות מגורים מעל למפלס הכניסה הקובעת ולקומת מגורים, חניה ומחסנים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.182	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	18	ע"פ היתר 94/635
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,618.85	ע"פ היתר 94/635
		+190	

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 ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	1,182	100
סה"כ	1,182	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,184.04	100
סה"כ	1,184.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותר תוספת בניה למגורים בקומת המרתף, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמעליה (קומת קרקע), בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. קווי הבניין המירביים לתוספות כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>3. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין הוא 18 יח"ד.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור לבניין, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית 381756 זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן ובנספח מס' 1.</p> <p>5. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד המירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, שטחי הבניה המירביים וקווי הבניין המירביים.</p>	
סטייה ניכרת	ב
<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002</p>	
עיצוב אדריכלי	ג
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. מרפסות מוצעות שאינן מעל מרפסות שקועות קיימות, תיבנה מבטון בגובה מינימלי עם מעקה אופקי כפרט מנתק בין סגנון המרפסות הקיים לתוספות החדשות, הפרזול יהיה מודגש אופקי ולא אנכי.</p>	
פסולת בניין	ד
<p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ה
<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי</p>	

4.1	מגורים ב'
	<p>מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר מעודכן לגבי העצים הקיימים בשטח ולגבי הצורך לשמרם/ לעקרם/ להעתקתם, לאישור מח' הגננות בעיריית ירושלים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. במידה ויוחלט על עצים לעקירה ו/או להעתקה, תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור לעקירתם ו/או העתקתם מהמח' לגננות בעיריית ירושלים.</p>
ו	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 15% 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).</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	ש"ב שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי		שרות
(2)	(2)	1	3	10.8 (1)	15.23	18	63.62	184.75	2183.77	215.92	190	159	1618.85	1182	1	מגורים ב'	מגורים

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	מגורים	מגורים ב'

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:

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 מרתבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה אבסולוטי = 782.32.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. 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	תותר הקמת תוספת הבניה לכל יחידת דיור, בנפרד משאר תוספות הבניה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 20 שנים.