

D:\Projects\074\tokef\074-tak-b.doc

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12402

הרחבות דיור ותוספת 3 יח"ד ברחוב הושע 13

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד חכמים מחוז ירושלים 12402 אישור תכנית מס' הועזה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשינוי מס' 13-08 כיום 7-9-08 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
 התכנית המוגשת מיועדת להרחבת דירות קיימות בקומות הקיימות, ותוספת 3 יח"ד בינוי חדש על גבי הגג.

בשטח התכנית קיימות כיום 4 יחידות דיור והתכנית המוצעת מוסיפה יח"ד 3.
 פתרון החניה יהיה בתחומי החלקה.
 תוספת הקומות ו-3 יח"ד הינה על רכוש פרטי (הגג בבעלות פרטית).

2. רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית המתאר 62 ויעוד המגרש מגורים 3 המאפשר בינוי של 90% ב-3 קומות. למבנה יש היתר בעיריית ירושלים משנת 58 (מספרו 58/537) שאפשר מיצוי זכויות הבניה (אך לא בוצע).

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
 היום קיים בחלקה מבנה בין 2 קומות וגג רעפים.

על פי הרישום בעירייה אין עבירות בניה בחלקה, אך יחד עם הגשת התכנית ברצוננו ל"שדרג" את הבניין ולכן במסגרת התכנית המוצעת סומנו להריסה מרפסות סגורות ומבנים הבנויים ואינם מתאימים לאופי הבניין.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית הבעלים של הגג עליו מתבצע הבינוי.

5. אחר.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12402

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	הרחבות דיור ותוספת 3 יח"ד ברחוב הושע 13
1.2	שטח התוכנית	375.34 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב
		מילוי תנאים למתן תוקף
		1 מספר מהדורה
		5/8/2008 תאריך עדכון
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		ללא איחוד וחלוקה.
		סוג איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		לא.
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
		אופי התכנית
		ועדה מחוזית

		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220/830
		קואורדינטה Y	632/970
1.5.2	תיאור מקום	רחוב הושע 13, סמוך לרחוב יחזקאל.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	גאולה
		רחוב	הושע
		מספר בית	13

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30083	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	54	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המתאר ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16/7/1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מתוזזת	אילן אפרת	19/08/2007		14		מחייב	חודאות התוכנית
	וועדה מתוזזת	אילן אפרת	19/08/2007	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מתוזזת	אילן אפרת	19/08/2007	1		1:100	מנחה, למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יחיד שחיים מחייבים	נספח בינוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים המתייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשיטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
					יפני כות ע"ד צבי בלאן			029567906	אנסוכר אפרים	עוזי יפני כות ע"ד צבי בלאן	
					רחוב נגארה 36 ירושלים טלפון 02-6514780			025134875	אנסוכר מתי	בלאן	
								050420322	בלאן יהושע		

1.8.2 יזם פועל (לא רלוונטי)

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם פועל
									לא רלוונטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	יזם פועל
					הושע 13		אומג'רביץ פנינה		
					הושע 13	63203	רוזין קלמן		
					הושע 13	4/101640	רוזין פנינה		
					הושע 13	822851	פרישמן מנחם		
					הושע 13	103468	פרישמן יפה		
					הושע 13	785721	קליינמן אברהם		
					הושע 13	55707822	בלאל דוד		
					הושע 13	57743437	בלאל נילי		
					יפני כות ע"ד צבי בלאן	029567906	אנסוכר אפרים		
					רחוב נגארה 36 ירושלים טלפון 02-6514780	025134875	אנסוכר מתי		
						050420322	בלאן יהושע		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו ללכות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מודד
									מודד	
									מודד	
									מודד	

05/08/2008

עמוד 6 מתוך 14

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד, הרחבות דיור לדירות קיימות, השלמת קומה שניה ותוספת 2 קומות ותוספת 3 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 3 למגורים ג'.
2. קביעת השימושים המותרים למגורים.
3. קביעת הוראות בנייה:
 - א. קביעת בינוי להרחבות דיור לדירות קיימות בקומות קרקע (+0.00) וראשונה (+3.60).
 - ב. קביעת בינוי להשלמת קומה שניה (במפלס +7.00) לשם תוספת יח"ד חדשה.
 - ג. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות חדשות (במפלסים +10.00, +13.00) וקומה שלישית חלקית (במפלס +16.00) לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
 - ד. קביעת בינוי לתוספת חדר מדרגות חיצוני בחזית מערבית.
4. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות ל-5 קומות.
5. הגדלת מספר יח"ד המירביים בחלקה מ-4 יח"ד ל-7 יח"ד.
6. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
7. הנחיות בינוי.
8. קביעת הוראות בדבר גדרות ומבנים להריסה וסגירת מרפסות לפירוק ומיכל סולר להעתקה.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
10. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.37534
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		779	+441	338	מ"ר	מגורים
		7	+3	4	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ג'		4.1
שימושים		4.1.1
א. מגורים		
הוראות		4.1.2
א.	הוראות בינוי	<p>1. תותרנה תוספת בניה בחזית הדרומית והמערבית בקומות קרקע וראשונה (במפלסים +0.00, +3.60), לשם הרחבת יח"ד קיימות באותן הקומות.</p> <p>2. תותר השלמת קומה שניה (במפלס +7.00) לשם תוספת יח"ד חדשה.</p> <p>3. תותר תוספת קומות שלישית רביעית (במפלסים +10.00, +13.00), וקומה חמישית חלקית (במפלס +16.00), לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.</p> <p>4. תותר תוספת חדר מדרגות חיצוני בחזית מערבית.</p> <p>5. יותר לרתום כבלי חשמל לצורך הרכבת הקלה.</p>
ב.	קוי בניין	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד.	קולטי שמש	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה.	פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
ו.	היטל השבחה	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.</p>
ז.	חניה	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר ותכנית תנועה מפורטת להעברת תחנת אוטובוס בקטע רחוב שגובל עם המגרש, לאישור רשות התמרור.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>

ח.	הריסת גדרות, מבנים, סגירת מרפסות לפירוק ומיכל סולר להעתקה המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה/ להעתקה ויהרסו/יועסקו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.
ט.	העצים להעתקה עצים להעתקה כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאתר אישור המחלקה לשיפור פני העיר ועל פי דרישותיו.
י.	1. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). 2. 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.
יא.	שלבי ביצוע תוספת הקומות תבוצע בהינף אחד או קומה בשלמותה. לא תותר בניה של חלקי קומות.

יב. תנאים למתן היתר בניה	<p>בנוסף על האמור בסעיפים 4.1.2 (ז) (חניה), 4.1.2 (ח) (הריסת גדרות, מבנים, סגירת מרפסות לפירוק ומיכל סולר להעתקה), 4.1.2 (י) (סטיה ניכרת), 4.1.2 (יא) (שלבי ביצוע), כדלהלן, להלן התנאים למתן היתרי בניה:</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין 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 מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, גדרות, חתכים, חזיתות, תכנון החניה וסימונה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, שתילת עצים, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</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 קוי 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' 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. מספר יח"ד הדיור המירבי בחלקה יהא 7 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית להיתר בניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
--------------------------------	--

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

יעוד מגורים ג'	מס' תא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בנייה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תבסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/ לדונם נט)	גובה מבנה * (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	קדמי	צדדי- ימני									צדדי- שמאלי		
מגורים ג'	1	375.34	779.0	75.0	75.0	75.0	75.0	227	47.0	7	18.6	+19.45	6	-----	במשל	במשל	במשל	במשל	

* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המינריים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובחתיכים) התשנ"ב 1992.

05/08/2008

עמוד 12 מתוך 14

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

כ-10 שנים.

.8 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<p>ע"י מיופה כוח צבי בלאו מ.ד. 39860 רח' בני ארה 36, ירושלים טל: 02-6514780 פקס: 02-6517690</p>		029567906	אנסבכר אפרים	מגישי תוכנית ע"י מיופה כוח עו"ד צבי בלאו
			025134875	אנסבכר מתי	
			050420322	בלאו יהושוע	
					יזם בפועל (לא רלבנטי)
				אונגרביץ פנינה	בעלי הזכויות בקרע
			63203	רוזין קלמן	
			4/101640	רוזין פנינה	
			822851	פרישמן מנחם	
			103468	פרישמן יפה	
			785721	קליינמן אברהם	
			55707822	בצלאל דוד	
			57743437	בצלאל נילי	
	<p>ע"י מיופה כוח צבי בלאו עו"ד מ.ד. 39860 רח' בני ארה 36, ירושלים טל: 02-6514780 פקס: 02-6517690</p>		029567906	אנסבכר אפרים	
			025134875	אנסבכר מתי	
			050420322	בלאו יהושוע	
	<p>אילן אפרת - אדדיכל תורה 14 בקעת ירושלים טל: 02-6734030</p>		505941	אילן אפרת	עורך התוכנית