

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11856

הרחבת יחיד קיימות, רח' בצלאל אשכנזי 13, י-ם

ירושלים

מחוז

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
ת.ד. 507 - 5
נתקבל
תיק מס'

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית ומספר התכנית
1.2	שטח התכנית
1.3	מהדורות
1.4	סיווג התכנית
1.5	מקום התכנית
1.5.1	נתונים כלליים
1.5.2	תאור מקום
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית

הרחבת יחיד קיימות, רח' בצלאל אשכנזי 13-ים	שם התכנית
11856	מספר התכנית
160 מ"ר	
מילוי תנאים להפקדה	שלב
1	מספר מהדורה בשלב
12/3/08	תאריך עדכון המהדורה
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות
ירושלים	מרחב תכנון מקומי
221140	קואורדינטה מערב מזרח - Y
633160	קואורדינטה דרום צפון - X
שכונת בית ישראל בירושלים, מערבית לרח' שמואל הנביא	
ירושלים	רשות מקומית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
ירושלים	ישוב
בית ישראל	שכונה
בצלאל אשכנזי	רחוב
13	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30087	לא מוסדר	חלק מהגוש	173	-

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 התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/7/1959 י' תמוז תשי"ט	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	62
16/1/1994 ד' שבט תשנ"ד	4183	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4214 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	4214
30/10/1994 כ"ה חשוון תשנ"ה	4257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4383 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	4383/במ
10/1/2002 כ"ו טבת תשס"ב	5046	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7867 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	7867

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' נפתלי פלינק	12/3/08	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' נפתלי פלינק	12/3/08	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' נפתלי פלינק	12/3/08	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה *	תכנית בינוי (נספח מס' 1)

* למעט נתוני מספר יחיד, שטחי בניה וקווי בנין שהינם מחייבים.

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מוגשי התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-5401048	בצלאל אשכנזי 13 י-ם	לי"ר	לי"ר	000555060	עקיבא גוטליב	לי"ר
			02-5326877	בצלאל אשכנזי 13 י-ם	לי"ר	לי"ר	001092030	לוי וייספיט זהבה	לי"ר
			02-5813937	בצלאל אשכנזי 13 י-ם	לי"ר	לי"ר	023863954	פישל רבינוביץ	לי"ר
			02-5401888	בצלאל אשכנזי 13 י-ם	לי"ר	לי"ר	059024182	משה מרק	לי"ר

1.8.1.1 יזם בפועל
לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
				בצלאל אשכנזי 13 י-ם	לי"ר	לי"ר	000555060	עקיבא גוטליב	לי"ר	בעלי הקרקע
				בצלאל אשכנזי 13 י-ם	לי"ר	לי"ר	001092030	לוי וייספיט זחבה	לי"ר	
				בצלאל אשכנזי 13 י-ם	לי"ר	לי"ר	023863954	פישל רבינוביץ	לי"ר	
				בצלאל אשכנזי 13 י-ם	לי"ר	לי"ר	059024182	משה מרק	לי"ר	
				בצלאל אשכנזי 13 י-ם	לי"ר	לי"ר	012170908	ציון יגאל אהרונ	לי"ר	
				בצלאל אשכנזי 13 י-ם	לי"ר	לי"ר			לי"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
			02-5023565	רח' מענה שמחה 38 י-ם	לי"ר	לי"ר	83333	313657595	נפתלי פלינק	אדריכל	עורך ראשי
			08-8551173	רח' העצמאות 16 אשדוד	לי"ר	לי"ר	959		מורטוב אלכס	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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
ל"ר	ל"ר

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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- תוספות בניה להרחבת יחיד קיימות בשני הבנינים שבשטח התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי בבנין א' עבור תוספת בניה בקומת המרתף לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמעליה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי בבנין א' לתוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- ביטול יחידת דיור בבנין ב' בקומת המרתף.
- קביעת בינוי בבנין ב' בקומת המרתף וקומת הקרקע לשם בניית מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-533 מ"ר (מתוכם בבנין א' 342 מ"ר שטחים עיקריים, ו-25 מ"ר שטחי שרות, סה"כ 367 מ"ר, ובבנין ב' 87 מ"ר שטחים עיקריים, ו-79 מ"ר שטחי שרות, סה"כ 166 מ"ר).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	160 מ"ר
------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	429		+147	282	מ"ר	מגורים
	-		-	5	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה		
לי"ר	לי"ר	1	אזור מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
-----	-----------

4.1.1	שימושים
-------	---------

א. מגורים

4.1.2	הוראות
-------	--------

א. הוראות בניוי:

תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

בנין א'

- תותר תוספת בניה בקומת המרתף להרחבת יח"ד קיימת שמעליה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- תותר תוספת מרפסת בקומת הקרקע, מעל גג התוספת המוצעת שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

בנין ב'

- תותרנה תוספות מחסנים בקומת המרתף ובקומת הקרקע, בהתאם לנספח מס' 1.

ב. קווי בנין:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. תיאום עם מפקדת הג"א.

3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.

4. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 5 יחידות (מהם 3 יחידות בבנין א', ו-2 יחידות בבנין ב'), מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, 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 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.

ה. סטיה ניכרת:

1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ו. פסולת בנין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ז. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

1. בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

ח. חניה:

1. מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

ט. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

י. העתקת מתקנים לגג הבנין:

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.

יא. תחנת שנאים:

1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

יב. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

יג. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

יד. שלבי ביצוע:

1. הבניה תבוצע בהינף אחד בכל בנין בנפרד.
2. בנוסף למפורט לעיל, תוספת הקומה מעל הבנין הקיים בבנין א', תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בקומות התחתונות של הבנין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- שמאל	צדדי- ימני	קדמי	מספר קומות		מסל לכניסה הקובעות	גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לכניסה הקובעות	קדמי					מתחת לכניסה הקובעות	שטחי בניה	שטחי שרות			
בנין א'															
כמוסמן בתשריט			1	4	3	כמפורט בנספח מס' 1	367	-	86	25	256				
בנין ב'															
כמוסמן בתשריט			1	3	2	כמפורט בנספח מס' 1	166	44	-	35	87	160	1	מגורים ג'	
סה"כ															
כמוסמן בתשריט					5		533	333.12	44	86	60				343

הערות לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות
ובהיתריים)התשנ"ב, לרבות שטחי התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>ד. גולדברג</i>	לייר	000555060	עקיבא גוטליב	מגישי התכנית
	<i>ל. סול</i>	לייר	001092030	לוי וייספיש זהבה	
	<i>סל התנה</i>	לייר	023863954	פישל רבינוביץ	
	<i>מ. א. ששן</i>	לייר	059024182	משה מרק	

	<i>נפתלי פלינק</i>	לייר	313657595	נפתלי פלינק	עורך התכנית
--	--------------------	------	-----------	-------------	-------------

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית