

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/ 3895 ב'

הרחבת יחידות דיור ברח' יחזקאל מס' 5 פינת רח' חגי – שכ' גאולה, ירושלים.

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית אישור תכנית מס' 3895 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשינוי מס' 2/2008 ביום 19/1/09 קובי כחלון מ"מ וסגן ראש העיר יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה	

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בעיקר בהרחבת 2 יחידות דיור קיימות, ברח' יחזקאל מס' 5, בשכ' גאולה, בגוש 30081, חלקה 126, ירושלים.

במקום בנוי בניין בן 3 קומות, מעל קומת מרתף חלקית.

בקומת הקרקע קיימות 5 חנויות ויחידת דיור אחד. הבניין נמצא בלב המע"ר החרדי. בקומות א' ו-ב', ישנן 6 יחידות דיור.

בשנת 1989 אושרה התכנית מס' 3895 שמטרתה הייתה תוספת זכויות בניה להשלמת קומה שלישית בבנין הקיים ותוספת חנות בחזית הצפון מערבית בקומת הקרקע.

כעת מבקשים:

- 1- תוספת בניה במפלס $1.50 - (786.40)$, ובמפלס $1.30 + (789.20)$, בחזית המערבית של הבניין, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת קרקע, במפלס $0.00 (787.90)$.
- 2- תוספת בניה בקומה א' במפלס $4.10 + (792.00)$ ובקומה ב' במפלס $7.35 + (795.25)$, בחזית המערבית של הבניין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת 3 יחידות דיור ברח' יחזקאל מס' 5
פינת רח' חגי – שכ' גאולה, ירושלים.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התכנית**

מק/ 3895 ב'

מספר התוכנית

533 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

18 בפברואר 2009

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק 62 א (א') סעיף קטן 12, 62 א (ג)

- היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

ירושלים.

מרחב תכנון מקומי

632.915

קואורדינאטה Y

220.775

קואורדינאטה X

ירושלים, שכ' גאולה, רח' יחזקאל מס' 5,
פינת רח' חגי.

1.5.2 תאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

**1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית**

ירושלים
גאולה
יחזקאל
5

ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	מוסדר	חלק מהגוש	126	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30081	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
3895	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	כפיפות / שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16-07-1959 י' תמוז ה'תשי"ט
3895	כפיפות / שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3895 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3895 ממשיכות לחול.	3724	17-12-1989 י"ט כסליו ה'תש"נ

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לא	14	לא רלוונטי	18-02-2009	אד"ר דורית גורן	הוועדה המקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250 רלוונטי	לא רלוונטי	1	18-02-2009	אד"ר דורית גורן	הוועדה המקומית	
נספח בינוי	מנחה שחלק מהנתונים מחייבים.	1:100	לא רלוונטי	1	18-02-2009	אד"ר דורית גורן	הוועדה המקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחיבים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סוללארי	פקס	דוא"ל
	מיכאל קימיאגורוב	14775977				רח' בר אילן מס' 15, ירושלים	02-5326661	054-7866175		
	לאהר יעקב	37003				רח' יחזקאל מס' 5, ירושלים	02-5371179			

1.8.2 יום התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
תת – חלקה 1		אמיניאן שלום	6474069				רח' יחזקאל מס' 5, ירושלים				
תת – חלקה 2		אמיניאן שלום	6474069				רח' יחזקאל מס' 5, ירושלים				
תת – חלקה 3		נרג' יורם דרימר שולה זיו יעל כהן אביגיל כהן ברוריה כהן ברנה כהן ויקטוריה קלימקו מרים רקייט אלישבע כהן אלישבע כהן בלור כהן ברורה כהן מרים	5965795 80832 14712 80830 80826 80835 80828 80827 80829				רח' יחזקאל מס' 5, ירושלים				

דואל	פקס	סולוארי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' יחזקאל מס' 5, ירושלים				42549667		רוזנר אליהו		תת - חלקה 4
				רח' יחזקאל מס' 5, ירושלים				51151918 5534124		ויסניטשרן שמואל ויסניטשרן אברהם		תת - חלקה 5
			02-5326661	רח' בר אילן מס' 15, ירושלים				1477596		מיכאל קימיאגורוב		תת - חלקה 6
				רח' יחזקאל מס' 5, ירושלים				58113598 58365339		טעפ חיים אייזיק טעפ שרה חנה		תת - חלקה 7
				רח' יחזקאל מס' 5, ירושלים				77395028		בנאמו עליה		תת - חלקה 8
			02-5371179	רח' יחזקאל מס' 5, ירושלים				37003		לאהר יעקב		תת - חלקה 9
				רח' יחזקאל מס' 5, ירושלים				68635259 26881201		זדה אליהו זדה פריבה		תת - חלקה 10

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

דוא"ל	פקס	סולוארי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
doritag@netvision.net.il	02-242913	052-2602770	02-6247347	ת.ד. 2193 ירושלים			25192	017725276	דוריתה גורן	אדריכלית	אדריכל
murch@bezeqint.net		054-4389292	08-8551173	רח' העצמאות - 16/35 אשדוד			959	30704061-8	אליקס מורטוב	מודד מוסמר	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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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**

הרחבות יחידות דיור בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות לשם הרחבות יחידות הדיור קיימות בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל- 773.50 מ"ר (מתוכם 762.10 מ"ר שטחים עיקריים ו- 11.40 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם				0.533	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב המאושר	שינוי (+/-) מצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים ב'	מ"ר	660.00	102.10	762.10	
	מס' יחידות	7	אין שינויים		
דרך מאושרת	מ"ר	60			

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה – גובר האמור בטבלה 5

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
גדרות ומבנה להריסה	עץ לשימור		
		1	מגורים ב'
100	100	100	דרך מאושרת

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

4. ייעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ב'****4.1.1**

שימושים
א. מגורים
ב. מסחר

4.1.2 הוראות

א. תותר תוספת בניה בקומת מפלס 1.50 – ובקומת קרקע (מפלס 0.00) ובקומה א' (מפלס +4.10), לשם הרחבות יחידות הדיור קיימות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.

ב. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.

ג. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יחידות דיור מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, וקווי בניין מירביים.

ד. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ה. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ו. מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 7 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז. סטייה ניכרת:

1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות 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 הבניין 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.

ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ט. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית

י. חזית מסחרית:

1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרי.
2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניות בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

יא. 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.

4.2 דרכים

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס

ד. הוועדה / מפקח התעבורה המחוזית.

* דרך על פי הגדרתה בחוק התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח חדש	יעוד
אחורי	צד- צד- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
כמסומן בתשריט			1	3	13.35 מ'	-	7	62%	164%	774.00	12.00	22.00	-	740.10	473.00	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשל"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת" – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא: 787.90 מ' כמצויין בנספח מס' 1.

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.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ובכפוף לכל דין.

6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבון.

6.4 גדר / מבנה / מדרגות / חריגות בניה להריסה:

הגדר/ המבנה/ המדרגות/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

6.5 עצים לשימור

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

6.6 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7 רשות העתיקות:

עפ"י 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.

6.8 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

עמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ד. חיזוק מבנים – תמ"א 38
 תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת התצ"ר ע"פ ההוראות שנקבעו בתב"ע 3895.

ו. ראה סעיפים 4.1.2 (ו') (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 (ט) (חניה), 6.5 (הריסה), 6.6 (עצים לשימור)

ז. תנאי למתן היתר בנייה יהא סימון בפועל של עבירות הבנייה שביצעו מגישי הבקשה להיתר בנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר השלמת ההריסות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור השלב	התניה
1.	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	-

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מיכאל קימיאגרוב	14775977		כ' מאי	25.02.2009
	37003		י' חקל לאהר	26.02.09
לאהר יעקב	6474069			
	6553018			
	5965795			
	80832			
	14712			
	80830			
	80826			
	80835			
	80828			
	80827			
	80829			
בעלי עניין בקרקע	42549667			
	51151918			
	5534124			
	14775977		כ' מאי	25.02.2009
	58113598			
לאהר יעקב	58365339			
	77395028			
	37003		י' חקל לאהר	26.02.09
עורך התכנית	68635259			
	26881201			
	017725276			26.02.09

דורית גורן
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר. 25192