

4/10/09

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
19.06.2009
נתקבל

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס': 12261

שם התכנית: הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה
ברח' חנה 5

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 12261
הוציאה לפועל החליטה לאחר את התכנית
ביום 19/06/09
מינהל תכנון יו"ר הוועדה

דברי הסבר לתכנית**תכנית מס' 12261****הרחבות יח"ד קיימות ברח' חנה 5 שכונת תל ארזה ירושלים**

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

בעלי ענין בקרקע התארגנו ורוצים העלאת רמת החיים ע"י הרחבת דירותיהם, הרחבות צד + דירות עליונות הרחבות לגג.

בעבר אושרה ת.ב.ע. 3201 שאשרה הרחבות קטנות של כ - 20 מ"ר ללא הרחבות לגג והיו בסטנדרט של ההרחבות שניתנו בשנות ה - 80.

כיום לבעלי הדירות - הדירות קטנות, גם לאילו שכבר הרחיבו וכמובן לאילו שלא הרחיבו ורוצים אם כבר לבנות שיהיה יותר משמעותי וגדול.

מחוז ירושלים
תכנית מס' 12261

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה ברח' חנה 5.

1.1 שם התכנית:

874 מ"ר

1.2 שטח התכנית:

* מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות -

1

מספר מהדורה

23.3.09

תאריך עדכון

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית:

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 התכנית • ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 קוארדינטה X דרום-צפון: 633550
 קוארדינטה Y מערב-מזרח: 220360

1.5.2 תאור מקום: רח' חנה 5 בפניה מרח' עלי הכהן שכונת תל ארזה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית: ירושלים
 בתכנית: התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות.

1.5.4 כתובת שבה חלה

התכנית
 ישוב: ירושלים
 שכונה: תל ארזה
 רחוב: חנה
 מס' בית: 5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק/ כל הגוש | סוג גוש | מס' גוש |
|---------------------|------------------------|--------------|---------|---------|
| לא רלוונטי | 70 | חלק מהגוש | מוסדר | 30079 |
| לא רלוונטי | 71 | חלק מהגוש | מוסדר | 30079 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש ישן | מספר גוש |
|--------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |

1.5.7 מגרשים/ תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר מגרש/ תא שטח | מספר תכנית |
|-------------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1

| מס' תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|------------------|---------|---|--------------------|----------------------------|
| מתאר 62 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול. | י.פ. 687 | 16.7.59 "תמוז התשמ"ט |
| 3201 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3201 ממשיכות לחול. | י.פ. 3233 | 1.8.85 |
| | | | תיקון 3282 | 19.12.85 |

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך תאריך | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מס' גליונות | מס' עמודים | מס' עמודים | קניימ | תחולה | סוג המסמך |
|-------------|-------------|--------------|-------------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|---------------------|
| 4.5.08 | ועדה מחוזית | יצחק רוזנבלו | 23.3.09 | --- | 15 | | לא רלוונטי | מחייב | הוראות התכנית תשריט |
| 4.5.08 | ועדה מחוזית | יצחק רוזנבלו | 23.3.09 | 1 | / | | 1:250 | מחייב | התכנית |
| 4.5.08 | ועדה מחוזית | יצחק רוזנבלו | 23.3.09 | 1 | / | | 1:100 | מחייב חלקית | נספח בינוי |

כל מסמכי התכנית מחוברים חלקי בלתי נפרד ממנה, משלפומים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. נספח הבינוי הינו מנוחה למעט לענין גובה, מס' יחיד וקווי בנין שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | מס' רשיון | מס' זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש התכנית |
|-------|-----|--------|---------|-------------------|------------------------------|-----------|--------------------|-------------------------------|--------------|-------------|
| | | | 5001632 | רח' חנה 5 ירושלים | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | | 5783367 5682905 | בוימל משה נתמיה בוימל אסתר | | מגיש התכנית |

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | מס' רשיון | מס' זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|-------|-------------------|------------------------------|-----------|----------|-------------------------|--------------|
| | | | | רח' חנה 5 ירושלים | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | | ד' | ויינר מלכה | |
| | | | | רח' חנה 5 ירושלים | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | 17336561 | | לוי משה/ | |
| | | | | רח' חנה 5 ירושלים | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | 1388895 | | לוי יתודית | |
| | | | | רח' חנה 5 ירושלים | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | 55706410 | | סקוסוב רחל | |
| | | | | רח' חנה 5 ירושלים | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | | | נור שלום פאונדיישן אינק | |
| | | | | רח' חנה 5 ירושלים | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | 5845558 | | קאופמן רבקה/ | |
| | | | | רח' חנה 5 ירושלים | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | 1550332 | | קאופמן שמואל | |
| | | | | רח' חנה 5 ירושלים | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | 73145 | | גרוסמן יצחק זיד/ | |
| | | | | רח' חנה 5 ירושלים | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | 419900 | | גרוסמן אסתר | |
| | | | | רח' חנה 5 ירושלים | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | 12332714 | | שרטא משה/ | |
| | | | | רח' חנה 5 ירושלים | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | 5964189 | | שרגא אילנה | |
| | | | | רח' חנה 5 ירושלים | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | 59778142 | | יברוב יצחק/ | |
| | | | | רח' חנה 5 ירושלים | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | 22945851 | | יברוב שרה | |

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 רלוונטי | 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. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- תוספות בניה בחזית לשם הרחבות יח"ד
- תוספת קומה לשם הרחבות יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בניה להרחבת יח"ד.
- קביעת בינוי לתוספת קומה להרחבת יח"ד.

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי בניה בשטח התכנית.

2.2.5 הגדלת מסי קומות מ – 3 קומות מאושרות מעל קומת מרתף ל – 4 קומות מעל קומת מרתף.

2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות | סה"כ במצב המוצע | | תוספת למצב המאושר | מצב מאושר | סוג נתון כמותי |
|-------|-----------------|--------------|-------------------|-----------|-------------------------------|
| | למימוש | לתכנון מפורט | | | |
| | | | | 0.874 | שטח התכנית - דונם |
| | | 12 | / | 12 | מגורים - מספר יח"ד |
| | | 1383 | 481 | 902 | מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|------------|---------|-----------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי | | |
| | | 1 | מגורים ב' |

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 ב'

4.1.1 שימושים: מגורים

4.1.2 הוראות:

א. הוראות בינוי:

תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בניה בחזית הצפונית של הבנין בקומת מרתף (מפלס 3.00 -) לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה א'.
- תותרנה תוספות בניה בקומות א' (מפלס 0.00), קומה ב' (מפלס +3.00) קומה ג' (מפלס +6.00) לשם הרחבות יח"ד.
- תותר תוספת קומה - קומה ד' (מפלס 9.00 +) לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

ב. עיצוב אדריכלי:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום העיצוב והציפוי של המבנה עם מהנדס העיר.
- חלה חובה של ציפוי כל המבנה באבן בלתי מנוסרת.

ג. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ד. מבנה ומרפסות להריסה:

המבנה והמרפסות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח של נשוא הבקשה להיתר.

ה. תנאים למתן היתר בניה:

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- קביעת עיצוב אבן לכל המבנה והתוספות המוצעות בתכנית.
- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, צוברי גז, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 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.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 12 יחידות דיור, 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 ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- גינון ונטיעת עצים בוגרים בחזית המגרש, באישור מח' שפ"ע.

ו. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד לכל תוספות הבניה ולכל הקומות סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת..

ז. מתקנים על הגג:

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

ח. ציפוי אבן:

חיוב ציפוי אבן של המבנה כולו, כולל התוספת המוצעת בהינף אחד.

ט. סטיה ניכרת:

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- 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.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- שלבי הביצוע יהיו מחייבים וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

י. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4

יותר בתכנית שטח חדיר למי נגר בהיקף שלא יפחת מ – 20% , השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר מחלחל כגון תצץ או חלוקים.

6. הוראות נוספות – לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

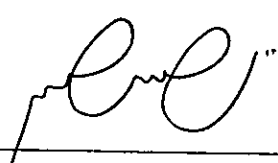
• עד 7 שנים

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

| אישורים להפקדה | | |
|--|---|-------------|
| חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | |
| | שם : הגב' רות יוסף תפקיד : הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים | ועדה מחוזית |

8.2 חתימות

| תאריך | חתימה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מגיש התכנית | |
|---------|---|--|--|-----------------|-------------|
| | אסתר קינאן | 5783367 5682905 | בוימל משה נחמיה בוימל אסתר | בעלי ענין בקרקע | |
| | | 154626586 ד' | ויינר מלכה | | |
| | | 17336561 | לויך משה/ | | |
| | | 1388895 | לויך יהודית | | |
| | | 55706410 | סקוסוב רחל | | |
| | | | נוה שלום פאונדישן אינק | | |
| | | 5845558 1550332 | קאופמן רבקה/ קאופמן שמואל | | |
| | | 73145 419900 12332714 5964189 | גרוסמן יצחק דוד/ גרוסמן אסתר שרגא משה/ שרגא אילנה | | |
| | | 59778142 22945851 | יברוב יצחק/ יברוב שרה | | |
| | | 5609136 5683363 | קורניצר חיים זליג/ קורניצר מלכה | | |
| | | 5682905 5783367 | בוימל אסתר/ בוימל משה נחמיה | | |
| | | 38342259 32158206 | לוינזון רבקה/ לוינזון יצחק שמעון | | |
| 13.5.09 | יצחק רוזנבלו אדריכל רח' הגן 41 אפרת רשיון מס' - 23156 | 5 1393787 | יצחק רוזנבלו | | עורך התכנית |
| 13.5.09 |  | 180560-5 | יהודה שורצמן | | |

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטוריים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

| מספר תכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|--------------------|--------------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי |

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

| שם התוספת | תחולת התוספת | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
|---|-----------------|----------------------|--------------|
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | התוספת אינה חלה | לא רלוונטי | לא רלוונטי |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | התוספת אינה חלה | לא רלוונטי | לא רלוונטי |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | התוספת אינה חלה | לא רלוונטי | לא רלוונטי |

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

| התכנית נקבעה | תאריך ההחלטה | החלטה |
|---------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| טעונה אישור השר לא טעונה אישור השר | 5 | אישור התכנית / דחיית התכנית |

9.1.4 ערר על התכנית