

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13022

שם תוכנית: הרחבה ותוספות יח"ד ברחוב יונה 23 כרם אברהם בירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
11.11.2009
נתקבל
תיק מס'

דברי הסבר לתכנית

מהות הבקשה הינה :
הבנין הוא בית משותף בן 3 קומות ובו 6 יח"ד.
מבוקשת תוספת 2 קומות על גבי בנין קיים והרחבת יח"ד קיימות.
יש היתרי בניה.
קיימת עבירת בניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 13022

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבה ותוספות יח"ד ברחוב יונה 23 כרם אברהם
בירושלים

1.1 שם התכנית

376.00 מ"ר

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מהדורות

• תוקף

2 מספר מהדורה

15.9.09 תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית

• ועדה מחוזית

אופי התכנית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות בתחום התכנית.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב
מזרח – Y
675-220

קואורדינטה דרום
צפון – X
633-060

1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונה: כרם אברהם
רחוב: יונה מס' 23

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
כרם אברהם יונה 23

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	לא מוסדר	חלק מהגוש	50	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש נוכחי	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית המתאר המקומית לירושלים 62	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	י.פ. 687	שנה עברית י.תמוז. תשי"ט שנה לועזית 16.7.59
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את המפורט בתכנית 5022 והוראותיה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	שנה עברית כג. שבט התש"ס שנה לועזית 30.1.2000

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

1.6.4 ערך על התכנית

ל"ר

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	• וועדה מחוזית	ברי הרשקוביץ	15.9.09	-	17	-	• מחייב	הוראות התכנית
	• וועדה מחוזית	ברי הרשקוביץ	15.9.09	1	-	1:250 (מוצע) (מצב	• מחייב	תשריט
	• וועדה מחוזית	ברי הרשקוביץ	15.9.09	1		1:100	• מנחה	תכנית בינוי (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

* למעט קווי בניין המסומנים בקו אדום וגובה הבניין, מס' יחיד, מס' הקומות אשר לגביהם הנספח מחייב.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	מגיש התכנית
				רחוב יונה 23 ירושלים	-		303174445	אסתר שטיינברג		מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר דישיון *	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אופי העניין בקרקע
				רחוב יונה 23 ירושלים		-	2612666	וינר יעקב אליעזר		בעלים
				רחוב יונה 23 ירושלים			68991	וינר גילה פרידה		
				רחוב יונה 23 ירושלים			000689919	וינר פרידה		
				רחוב יונה 23 ירושלים			327092912	מונד אליעזר		
				רחוב יונה 23 ירושלים			032763823	מונד פנינה		
				רחוב יונה 23 ירושלים			27821768	פרלמן שלמה		
				רחוב יונה 23 ירושלים			038177788	זילברברג יהודה ליב		
				רחוב יונה 23 ירושלים			036972099	זילברברג טובה		
				רחוב יונה 23 ירושלים			303174445	שטיינברג אסתר		
				רחוב יונה 23 ירושלים			055921985	אליהו רחמים יצחק		

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר דישיון *	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אדריכל
Ypearlmuter@gmail.com			026247625	בן יהודה 3 ירושלים		07690	1207191	ברי הרשקוביץ		
			026522294	כנפי נשרים 68 ירושלים		502	2408938	אלסטר ראובן		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.

הגדרת מונח	מונח
ל"ר	ל"ר

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

קביעת בינוי לתוספת 2 קומות על גבי בנין קיים, תוספת יח"ד והרחבות יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות על גבי בנין קיים והרחבות יח"ד קיימות.
- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 874.00 מ"ר מתוכם 111.00 מ"ר שטחי שירות ו-763.00 מ"ר שטחים עיקריים.
- קביעת מסי יח"ד והגדלתם ל-8 יח"ד.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין סגירת מרפסת להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.376			סה"כ שטח התוכנית – דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		763.00	315.00+	* 448 מ"ר	מ"ר	מגורים ג'2
		8	2+	6	מסי יח"ד	

* עפ"י מצב קיים בשטח. (היתר הבניה איננו משקף מצב קיים בשטח. הבניין קיים לפני תכנית מתאר 62.

3.טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
		עצים לשימור	הריסה			
		1	1		1	מגורים ג'2

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'2

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

- א. תותר תוספת 2 קומות חדשות על גבי בנין קיים והרחבות יח"ד קיימות. וכן תותר בנית מעלית חיצונית לבנין בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו אדום. קווי הבנין לתוספת הבניה יהיו כמצויין בנספח הבינוי בקו אדום רציף. לא תותר השלמת הבניה לקוי הבנין המירביים מעבר למצוין בנספח הבינוי. ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ד. עיצוב אדריכלי:
- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
- ה. גובה הבנין המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות				שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד					
								גובה מבנה (מטר)		לדיום נטו				מספר יח"ד		תכנית מבנית (%)		אחוזי בניה כוללים (%)
אחורי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	לדיום נטו	מספר יח"ד	תכנית מבנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת	גודל מגרש/ (מ"ר)			
				מספר קומות	מספר קומות							שרות	עיקרי			שרות	עיקרי	
בהתאם לתשריט				5		16.50	21	8	53	222	874.00	---	---	111.00	763.00	376.00	1	מגורים ג'2

הערות לטבלה:

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

*מעל גובה הבנין יותר מעקה תקני, הגובה הסופי לא יעלה על 17.75+.

*מפלס קומת הכניסה הקובעת 0.00 = 798.00+ כמצוין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה:

בהתאם להנחיות תכנית 5166ב לא נדרש מקומות חניה בגין התוספת המבוקשות.

6.2 בניין להריסה:

- א. גג הרעפים המסומן בצבע צהוב בנספח הבינוי מיועד להריסה.
- ב. סגירת המרפסות המסומנות בצהוב בתשריט ובנספח מס 1 מיועדות לפירוק ויפורקו על ידי מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.

6.3 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.4 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.

6.5 סטייה ניכרת

מס' יחידות דיור / קווי בנין המסומנים בנספח הבינוי בקו אדום / מס' קומות וגובה הבנין בתחום התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

6.6 עצים לשימור

- א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע אדום מיועדים לשימור וישומרו בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה.
- ב. אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם.

6.7 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 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, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני

אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון 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.

6.8 נגר עילי-תמ"א 34

נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

6.9 תמ"א 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישת ת"י 413, מילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית. על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכח 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).
- 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	א.ש.ש.ש.ש.		303174445	אסתר שטיינברג	מגיש התכנית
	אריה יעקב עו"ד על פי פני יפני	אריה יעקב עו"ד על פי פני יפני	2612666 68991 000689919 327092912 032763823 27821768 038177788 036972099 303174445 055921985	וינר יעקב אליעזר וינר גילה פרידה וינר פרידה מונד אליעזר מונד פנינה פרלמן שלמה זילברברג יהודה ליב זילברברג טובה שטיינברג אסתר אליהו רחמים יצחק	בעלי עניין בקרקע
11.11.09	הרשקוביץ-פרלמוטר בר יהודה גירושלים טל: 02-4247625 פקס: 02-6233692	הרשקוביץ-פרלמוטר בר יהודה גירושלים טל: 02-4247625 פקס: 02-6233692	1207191	הרשקוביץ ברי	עורך התכנית