

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12622

תוספות לבנין מגורים קיים, רח' אבן האזל 9, שכונת עזרת תורה י-ם

משרד הפנים
לשכה התכנון מחוז י-ם
תאריך: 18.08.09
תיק מס' 12622

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 12622
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1010847 ביום 16.8.09
 מימחל תכנון יו"ר הועדה ה. יואל

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בבנין קיים בן 4 קומות מעל קומת מקלט ומחסנים ברח' אבן האזל 9 שכונת עזרת תורה.

הבנין נבנה בשנת 1968 עפ"י תב"ע 1117 בו אושרו %128.7, התכנית התקפה כיום היא תב"ע 1138 שאושרה לאחר מכן.

התכנית מציעה תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד בקומה מתחת, והרחבת הדירות הקיימות כלפי חזית מערבית.

יצויין שהיתר הבניה של הבניין לא נמצא בעיריה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

זיהוי וסיווג התכנית		1.
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	שטח התכנית	1.2
שם התכנית	מהדורות	1.3
שם התכנית	סיווג התכנית	1.4
שם התכנית	מקום התכנית	1.5
שם התכנית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.1
שם התכנית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.2
שם התכנית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
שם התכנית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.4

תוספות לבנין מגורים קיים, רח' אבן האזל 9, שכונת עזרת תורה ירושלים

12622

כ-751 מ"ר

מתן תוקף

1

9/9/09

תכנית מתאר מקומית

ללא איחוד וחלוקה

כן

לא

ועדה מחוזית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מספר התכנית

שלב

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

סוג התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

220250

קואורדינטה מערב מזרח - Y

633600

קואורדינטה דרום צפון - X

בין הרחובות עזרת תורה ואבן האזל בשכונת עזרת תורה י-ם

1.5.2 תאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

עזרת תורה

שכונה

אבן האזל

רחוב

9

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30079	מוסדר	חלק מהגוש	31-32	-

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
1117	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1117 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	1661	24/9/1970 כ"ג אלול תש"ל
1138	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1138 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2322	22/5/1977 ה' סיון תשל"ז
1756	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1756 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2459	3/8/1978 כ"ט תמוז תשל"ח

1.7 מסמלי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי"י נפתלי פלינק	9/9/09	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	חוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי"י נפתלי פלינק	9/9/09	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי"י נפתלי פלינק	9/9/09	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה *	תכנית בנייני (נספח מס' 1)

כל מסמלי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמלים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* למעט נתוני מספר יחיד, שטחי בנייה וגובה הבניה וקווי בנין שהינם מחייבים.

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

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פדטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			02-5387808	אבן האזל 9	אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	5623772	יהודה אריה פייסט	לי"ר

1.8.1.1 יזם במועל
לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פדטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	59768564	חיים יצחק קרויזר	לי"ר
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	5159374	אברהם טיפנברין	לי"ר
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	5434206	צבי ואלעס	לי"ר
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	5623772	יהודה אריה פייסט	לי"ר
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	052632692	שמואל כהן	לי"ר

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	המשד בעלי עניין בקרקע
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	20636	ישראל דוד קרמר	לי"ר	
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	59228	יעקב אליעזרוב	לי"ר	
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	84668	אברהם יעקובוביץ	לי"ר	
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	059025007	אהרון ליב	לי"ר	
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	23085517	שמואל ביטון	לי"ר	
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	836084	מנחם גרוסברד	לי"ר	
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	850027	רחל לוי	לי"ר	
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	1765158	אלן ישראל סנדר	לי"ר	
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	3285523	משה שטינמן	לי"ר	
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	032194474	אשר דומב	לי"ר	
				אבן האזל 9	לי"ר	לי"ר	950357	שלמה חיים שפירא	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 לשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
			02-5023565	רח' מענה 9 שמתח 38 ג-ם	לי"ר	לי"ר	83333	313657595	נפתלי פלינק	אדריכל	עורך ראשי
			02-6793012	רח' הרמב"ם 9 ג-ם	לי"ר	לי"ר	985	028055762	יורם אלישיב	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.
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 לשם הרחבות יחיד קיימות.
- תוספת קומה לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'2.
- קביעת בינוי לתוספות בחזית מערבית לשם הרחבות יחיד קיימות בכל הקומות.
- קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יחיד קיימות מתחת.
- שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין לתוספות הבניה, כאמור.
- קביעת היקף שטחי הבניה ל-1975 מ"ר, מהם 1571 מ"ר שטחים עיקריים, ו-404 מ"ר שטחי שרות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין סגירת מרפסות לפירוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

751 מ"ר

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
היתר בניה לבנין לא נמצא בעיריה	1571		+441	*1130	מ"ר	מגורים
	16		-	16	מס' יחיד	

*מצב קיים בפועל שאינו מהווה אמירה סטטורית, היות והבנין המקורי נבנה עפ"י תב"ע 1117 בו אושרו 128.7% שהם 966.53 מ"ר, ולמעשה קיימים בבנין 1130 מ"ר, ואין אפשרות לבדוק אחר ההיתר המקורי (בעיריה לא נמצא היתר בניה).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית לחכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית לחכפפה		
לי"ר	לי"ר	1-2	אזור מגורים ג'2
לי"ר	לי"ר	100-101	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'2
-----	------------

4.1.1	שימושים
-------	---------

א. מגורים

4.1.2	הוראות
-------	--------

א. הוראות בינוי:

1. תותרנה תוספות בניה בקומת כניסה א' ב' וג' בחזית מערבית, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.
2. תותר תוספת קומה לשם הרחבות יחידות קיימות שמתחתיה, הכל בהתאם למסומן בקו בצבע אדום בנספח מס' 1.

ב. עיצוב אדריכלי:

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

ג. 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. תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שייפגעו כתוצאה מהבניה.
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 וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה

ליחי"ד, 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 הועדה 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.

ד. 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.

ה. קולטי שמש על הגג:

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את דודי השמש ואת המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ו. סגירת מרפסות לפירוק:

1. סגירת המרפסות המסומנות בנספח הבינוי בצהוב מיועדות לפירוק ויפורקו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ז. חדירת מי נגר:

1. יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר מים (כגון: חצץ וחלוקים).

ח. סטיה ניכרת:

1. כל תוספת יחידות דיור, שינוי בקווי בנין, תוספת קומות, ותוספת גובה ושינוי בשלבי הביצוע בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
2. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 16 יחי"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית כתוצאה מתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ט. שלבי ביצוע:

1. הבניה תבוצע בהינף אחד למעט הקומה האחרונה.

4.2	דרך מאושרת/קיימת
4.2.1	שימושים

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא דרך, והשימושים המותרים:
דרך ציבורית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והולאות בנייה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)*	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד	
	אחרי	צדד- צדד- שטחלי	צדד- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)				
											שטחי בנייה	שטחי שירות					
					1	5	16	42.7	285.8	1975	322	-	82	1571	691	1-2	מגורים 2/ג
	כמסומן בתשריט																

הערות לטבלה:
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירבניים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתוכים)התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות החוק.

6. הוראות נוספות

6.1. הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 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	
17 יולי 2010		לייר	5623772	יהודה אריה פייסט	מגיש הבקשה

		לייר	313657595	אדריי נפתלי פלינק	עורך התכנית
--	--	------	-----------	-------------------	-------------

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פריסומים	תאריך
לי"ר			

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
טענה אישור השר/לא טענה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית