

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

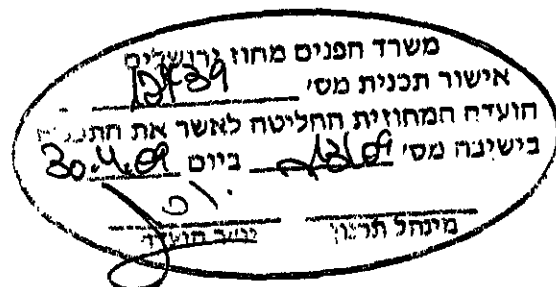
תכנית מס': 12739

שם התכנית: הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת 2 יח"ד  
ברח' שבטי ישראל 50 מוסדרה ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית



דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 12739

תכנית מס' 12739 שם תכנית: הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת 2 יח"ד ברח' שבטי ישראל 50 מוסדרה ירושלים.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית הינה ת.ב.ע. נקודתית המציעה הרחבות ליח"ד – לא לכל הבנין אלא רק לדירות שאפשר להרחיב ע"פ נתוני קווי בנין שלהם. וכן תוספת של 2 יח"ד חדשות כל יחידה ב – 2 מפלסים יצויין בזאת כי הבניה המוצעת הינה על רכוש פרטי של מגיש התכנית.

רקע תכנוני לתכנית:

על בנין זה חלה תכנית שכונתית מאושרת שמוס' 2902 ועל פיה הוצאו חיתרים לבנין, רצוי"ב היתר משנת 78 על יחידות דיור חדשות בגג הבנין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

הבניה אינה קיימת בפועל

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף /או על זכויות בניה משותפות:

מגיש התכנית הינו בעל הקרקע והבניה תהיה על רכוש הפרטי ומופיע רשום בנסח טאבו, ישנם חתימות של חלק מהשכנים.

אחר:

שם עורך התכנית: \_\_\_\_\_

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו מהווה חלק ממסמכי הסטטוריום

## מחוז ירושלים

### תכנית מס' 12739

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: הרחבת יחיד קיימות ותוספת 2 יחיד  
ברח' שבטי ישראל 50 מוסררה ירושלים.

1.2 שטח התכנית: 1085 מ"ר

1.3 מהדורות - שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה 1  
תאריך עדכון 27.5.09

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית • תוכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת • כן

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התכנית • ועדה מחוזית  
לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

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

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי • לא

### 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כללים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

קוארדינטה Y דרום-צפון: 632590

קוארדינטה X מערב-מזרח: 221500

1.5.2 תאור מקום:

רח' שבטי ישראל 50 פינת רח' כץ שכונת מוסררה ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית:

רשות מקומית: ירושלים

התייחסות לתחום

הרשות • חלק מתחום הרשות.

1.5.4 כתובת שבה חלה

התכנית

ישוב: ירושלים

שכונה: מוסררה

רחוב: שבטי ישראל

מס' בית: 50

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מס' גוש
לא רלוונטי	133	חלק מהגוש	שומה	30059

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 התשי"ט
2902	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2902 ממשיכות לחול.	י.פ. 3141	26.12.84 ב' טבת תשמ"ה

6/...

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מסי גליונות	מסי עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יצחק רוזנבלו	25.12.07	1	/	1:100	מנחה *	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	יצחק רוזנבלו	25.12.07	---	15	לא רלוונטי	מחייב	חזרות התכנית
	ועדה מחוזית	יצחק רוזנבלו	25.12.07	1	/	1:250	מחייב	תשריטת התכנית

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 החזרות על התשריטים.

\* למעט לעניין מסי הקומות, קונטור הבינוי וקווי הבנין, ומרחק של 6 מ' בין התוספות המוצעות בכל הקומות בחזית האחורית.

### 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' זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר	מגיש התכנית
		0548435236	036472452	רח' שבטי ישראל 50 ירושלים			039277801	איילה אחובה בורנשטיין		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' זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר	בעלי עניין בקרקע
				רח' שבטי ישראל 50 ירושלים			039277801	איילה אחובה בורנשטיין		בעלי עניין בקרקע
				רח' שבטי ישראל 50 ירושלים			79643	פרדמן דבורה		
				רח' שבטי ישראל 50 ירושלים			197180	פרדמן דבורה		
				רח' שבטי ישראל 50 ירושלים			179180	פרדמן דבורה		
				רח' שבטי ישראל 50 ירושלים			5263812	אדלר שלומית		
				רח' שבטי ישראל 50 ירושלים			4164278	בנימין משה צבי		
				רח' שבטי ישראל 50 ירושלים			00791277	אלשטיין מרים		
				רח' שבטי ישראל 50 ירושלים			00791285	כתן שמחה		
				רח' שבטי ישראל 50 ירושלים			781269	עודס בלה רחל		
				רח' שבטי ישראל 50 ירושלים			00791293	כתן צבי		
				רח' שבטי ישראל 50 ירושלים			00791301	כתן יקוטיאל זלמן		
				רח' שבטי ישראל 50 ירושלים			00791319	כתן אברהם		
				רח' שבטי ישראל 50 ירושלים			000022350	כתן נחום		

					רח' שבטי ישראל 50 ירושלים				050586296	כתן עוזיאל	
					רח' שבטי ישראל 50 ירושלים				5361768	רקובר אלחנן	
					רח' שבטי ישראל 50 ירושלים				300736683	ולס שמעון	
					רח' שבטי ישראל 50 ירושלים				038218640	ולס פרומט	
					רח' שבטי ישראל 50 ירושלים				966786	רקובר נחום	
					רח' שבטי ישראל 50 ירושלים				966768	רקובר נחום	
					רח' שבטי ישראל 50 ירושלים				56060783	פרידמן נחום	
					רח' שבטי ישראל 50 ירושלים				5837424	פרידמן מרים	
					רח' שבטי ישראל 50 ירושלים				1200118	קאהן שמואל יעקב	
					רח' שבטי ישראל 50 ירושלים				5189766	כתנא אברהם יצחק	
					רח' שבטי ישראל 50 ירושלים				5115062	כתנא רחל	
					רח' שבטי ישראל 50 ירושלים				056806953	גולדשמיד אהרון שמואל	
					רח' שבטי ישראל 50 ירושלים				057926214	גולדשמיד רבקה	

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זואיל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' רשיון	מס' זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
		050420081	9933021	רח' הגפן 41 אפרת	23156	1393787	יצחק רוזנבלו	אדריכל
	5818637	0573158270	5818634	רח' פישל 5 ירושלים		180560-5	יהודה שורצמן	מתכנן
Moshé big hazan@walla .co.il	5816642	0505566946	5816642	רח' מקוה ישראל 10 ירושלים	322		יעקב סומך	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 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. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

#### 2.1 מטרת התכנית

- תוספות בניה בחזית לשם הרחבת יח"ד ולשם תוספת 2 יח"ד

#### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב' 3.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית מזרחית להרחבת יח"ד קיימות ולתוספת 2 יח"ד חדשות, תוך שמירה של 6 מ' בין 2 האגפים בחזית האחורית.

- קביעת בינוי לתוספת קומה להרחבת יח"ד.

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי בניה בשטח התכנית מ- 1340 מ"ר שטחים מאושרים ל- 1796 מ"ר, במפלסים 5.35, - 2.93, - 2.50, ± 0.00, + 3.50, + 7.00.

2.2.5 קביעת השימושים בשטח למגורים.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי.

2.2.7 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			
				1.085	שטח התכנית - דונם
קיים בפועל ע"פ היתר	15		2	13	מגורים - מספר יח"ד
קיים בפועל ע"פ היתר	1598		456	1142	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

השטחים המאושרים הינם עפ"י היתר בניה 78/358

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	1	מגורים ב' 3

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' 3

4.1.1 שימושים: מגורים

4.1.2 הוראות:

א. הוראות בינוי:

תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בניה בחזית המזרחית של הבנין במפלסים 5.35, - 2.50, לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.
- תותרנה תוספות בניה בחזית המזרחית של הבנין במפלסים 2.93, - 0.00, ±, + 3.50, + 7.00, לשם הרחבות הידועות דיור קיימות.
- יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. (כגון: רצף וחלוקים)

ב. עיצוב אדריכלי:

- הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכליחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
- קולטי שמש על הגג:

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

ג. תנאים למתן היתר בניה:

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.
- 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 גוף ביצוע כל האמורה לעיל והא על ידי מוגשי 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 15 יחידת דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר למוצע בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- הסדרת חזיתות ומרפסת קיימות בתאום עם מהנדס העיר.
- השלמת תיק התיעוד לתיק תיעוד מלא.
- תיאום עם יחידת השימור לעת הוצאת היתר בניה.
- שמירת רכיבי בנין קיימים, מסגרות נגרות ונפחות ללא החלפתם בתיאום עם מהנדס העיר.

#### ד. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד לתוספות בחזית צפון מזרחית, ובהינף אחד לתוספות בחזית דרום מזרחית.

#### ה. 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'.

#### ו. הערות שימור:

- כניסות – שיפוץ דלתות מקוריות, החלפת ריצוף חיצוני הסרת חוטאים ומתקנים חיצוניים.
- שימור עצי הברוש הגדלים בחזית.
- שיקום ושימור שערי הברזל וסורגים.
- שימור שערי האבן של הכניסה למגרש.
- אין לפגוע בגדרות מקוריות.
- שיקום ושימור מסדי האבן של גדרות וסורגיהן.
- ניקוי החזיתות מכל התוספות הקלות.

תיאום פרטי אבן – סוג ועיבוד עם יחידת השימור לעת מתן היתר בניה.

**ז. מבנה, מדרגות, גדר להריסה:**

המדרגות והגדר המסומנים בתשריט ובנספח בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

**ח. חניה:**

לא יידרשו מקומות חניה עבור תכנית זו.

**ט. 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.

ג. שימור – קביעתו, תכנונו, ועלות שיפוצו וחיידושו יקוזזו מהיטל השבחה.

**י. 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.

5. יטבלות זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות		גובה מבנה (מטר)	מס' יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטח בניה	שטחי בניה		גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת					מתחת לכניסה לקובעת	עיקרי שרות				
אחורי	קדמי	צדדי	שמאלי	2	3	1788	60	306	130	1292	1	מגורים ב' 3
כמסומן בתשריט												

\* גובה שיא הגג, שאר הגבהים בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 והיום מחייבים פרט לגמישות של 0.5 מטר.

הערה לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה לתוספת בניה בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

## 6. הזראות נוספות

6.1 לא רלוונטי

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 מימוש התכנית

- זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה.

## 8. אישורים ורתימות

### 8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון והרתימות 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 רתיבות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30.12.09	א.ב.ג.ד.ה	039277801	אילנה אהובה בורנשטיין	מגיש התכנית
30.12.09	א.ב.ג.ד.ה	039277801	אילנה אהובה בורנשטיין	בעלי ענין בקרקע
		79643	פרידמן דבורה	
		197180	פרידמן דבורה	
		179180	פרידמן דבורה	
		5263812	אדל- שלומית	
		4164278	בנימין משה צבי	
		00791277	אלטטיוו מריס	
		00791285	כהן שמחה	
		781269	עדס בכה רחל	
		00791293	כהן צבי	
		00791301	כהן יקוטילא זלמן	
		00791319	כהן אברהם	
		000022350	כהן נחום	
		050586296	כהן עוזיאק	
		5361768	רקובר אהנו	
		300736683	יגל שמעון	
		038218640	יגל פרימט	
		966786	רקובר נחום	
		966768	רקובר נחום	
		56060783	פרידמן נחום	
		5837424	פרידמן מריס	
		1200118	קארן שמואל יעקב	
		5189766	כרנא אברהם יצחק	
		5115062	כרנא יחזק	
		056806953	גודשמיד אהרון שמואל	
		057926214	גודשמיד רבקה	
30.12.09	יצחק רוזנבלו אדיוכל רח' הגמל 41 אפרת רשיון מסי 23156	1393787	יצחק רוזנבלו	עורך התכנית
30.12.09	ש.י. שורצמן רח' יעקב זלמן 16 ירושלים 95349	180560-5	יצחק שורצמן	

## 9. נספחים

### 9.1 הליכים טכנולוגיים

#### 9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכנית מופקדת

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 השנייה 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	תאריך ההחלטה	החלטה

#### 9.1.4 ערר על התכנית