

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12197

הוספת 2 קומות לשם תוספת 3 יח"ד לבנין בית מרחקת 'עזה'

ברח' עזה מס' 15 ירושלים

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12197</u> הוועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית ביום <u>20.6.09</u> ביום <u>18.6.09</u> מינהל תכנון יו"ר הוועדה <u>ג. א. ט.</u></p>	

דברי הסבר לתכנית

למבנה טיפוסי לרח' עזה בעל חזית קדמית לשימור והידוע כמבנה בית
מרקחת 'עזה' הכולל 6 יח"ד (אחת מהן בית המרקחת) מוצעת הוספת 2
קומות עבור 3 יח"ד חדשות, ובניית מעלית.

החניה החדשה מוצעת לצד החניה הקיימת במקום מבנה הרוס.

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

- 2. 05. 2010

נתקבל

תיק מס' _____

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12197

שינוי לתכנית מס' 1210

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הוספת 2 קומות לבנין בית מרקחת 'עזה' ברח' עזה 15 ירושלים 12197 575 מ"ר מילוי תנאים למתן תוקף 1 29/11/09 תכנית מתאר מקומית כנ ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית לא</p>	<p>שם התכנית מספר התכנית שלב מספר מהדורה תאריך עידכון סוג התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים והרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת-מימדי?</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספרה</p> <p>1.2 שטח התכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התכנית</p>
---	---	--

1.5 מקום התכנית

<p>ירושלים 631.125 220.425</p>	<p>מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X</p>	<p>1.5.1 נתונים כלליים</p>
<p>ירושלים</p>	<p>רשות מקומית</p>	<p>1.5.2 תאור מקום 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</p>
<p>חלק מתחום הרשות ירושלים רחביה עזה 15</p>	<p>התייחסות לתחום הרשות ישוב שכונה רחוב מספר בית</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</p>

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30026	מוסדר	חלק מגוש	62	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30026	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

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 מתאר מקומית לירושלים	שינוי	תכנית גוברת על תכנית המתאר לירושלים	687	תשי"ט - 1959
1210	שינוי	תכנית גוברת על תכנית 1210	1429	25/1/68-תשכ"ה

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות	מחייב		10		8/06	גוטל ושות' אדריכלות ותכנון	ועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1:250		1	8/06	גוטל ושות' אדריכלות ותכנון	ועדה מחוזית	
נספח חלקית*	מחייב	1:100		1	8/06	גוטל ושות' אדריכלות ותכנון	ועדה מחוזית	

* הנספח הינו מנחה למעט לנושאי: קוי בנין, גובה בנין, מס' קומות, מס' יח"ד ואלמנטים להריסה, אשר לגביהם הוא מחייב

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 ההוראות על התשריטים.

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		052-4572662		רח' צפניה 1 י-ם			6819060	עוזבן נתנאל מימוני 452014 ע"י הרב יצחק א. סימן-טוב
							53217592	וע"י דוד ברוקס

1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		052-4572662		רח' צפניה 1 י-ם			עוזבן נתנאל מימוני 452014 ע"י הרב יצחק א. סימן-טוב
						53217592	וע"י דוד ברוקס

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
guttel@zahav.net.il	6422370	054.6210155	02.6430045	בית וגן 111, י-ם	נוטל ושתי אדריכלות ובינו	77817	303875017	מיגל אסתרקינד	אדריכל
levymeir@netvision.net.il	5816818	0523213117	02.5816818	פרק סנטר, הר חוצבים		586		מאיר לוי	מודד

1.9 הגדרות בתכנית: ל"ר

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת זכויות בניה לתוספת 3 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'
2. תוספת בניה של 240.14 מ"ר לבנין הקיים לכדי 822.5 מ"ר שטחים עיקריים
3. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת חזית מסחרית.
5. קביעת הוראות חלוקת החלקה לשטח למגורים ושטח לדרך.
6. תוספת 2 קומות.
7. תוספת 3 יח"ד.
8. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם : 0.575						
הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי למצב המאשר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתוכנן				
תכנית 62 אינה מגבילה מס' יח"ד	---	822.50	+344.50	* 478	מ"ר	מגורים
	---	8 + בית מרקחת	+ 3	5 + בית מרקחת	מס' יח"ד	

* לפי תכנית 62

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	היקף שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	10A	514 מ"ר	ל"ר
דרך	10B	61 מ"ר	ל"ר

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד : מגורים ב'

4.1.1 שימושים : מגורים ומסחר בקומת קרקע בלבד, בחזית לרחוב. מגורים ביתר הקומות

4.1.2 הוראות

חניה : מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

4.1.3 הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על-שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

4.1.4 סטייה ניכרת :

כל תוספת יח"ד, תוספת קומות, שינוי בקווי הבנין ובגובה הבנין בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה ב(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

מערכות טכניות:

- 4.1.5 א. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג אלא קולטים בלבד. הדוודים יימצאו בחללי הדירות, עם משאבות סחרור מתאימות. סביב קולטי השמש יבנה קיר מסתור מאבן, כחלק מעיצוב הגג. המסתור הבנוי ייסוג 2.0 מ' לפחות ממעקה הגג החזיתי.
- ב. לא תותר התקנת מזגנים על גבי קירות הבניינים. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבנין, עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חזותי ומסוך אקוסטי לפי הצורך.
- ג. בכל בניה חדשה יותר שימוש באנרגיה נקיה בלבד, חשמל או גז. לא יותר שימוש בסולר.
- ד. תובטח גישה של הדיירים אל הגג לשם תחזוקת המערכות הטכניות.
- ה. מיקום מתקני שידור סלולריים יהיה בתיאם עם היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורם.

חומרי בניה ופרטי בנין:

- 4.1.6 א. החזית הקדמית של המבנה הינה חזית לשימור ולא ייעשה בה כל שינוי למעט הסגירה המסומנת בנספח הבינוי. קירות נמשכים על גבי קירות קיימים ייבנו מאותו סוג אבן ובסיתות זהה.
- ב. חובה לשפץ מעטפת הבנין הקיימת: הריסת מבנה העזר בחצר, פירוק סגירת מרפסת, סילוק כבלי חשמל ותקשורת והסדרת צנרת קיימת וניקוי מעטפת הבנין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.
- ג. תותר בניית פרגולות אך ורק במרפסות המתקבלות מדירוג הקומות. שטח הפרגולה לא יעלה על 10.0 מ"ר. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל הבנין.
1. חלה חובה של בניה באבן מרובעת ומסותתת. חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת. הבניינים בהם קיימים פרטי אבן מיוחדים, ינתן שיקול דעת למהנדס העיר בהתאמת פרטי האבן לקיים.
2. אבני פינה תהיינה בממדים מינימליים 30/15 ס"מ.
3. חשפי הפתחים יבנו באבני זזית מלאות, כאשר ממד העומק של החשף לא יפחת מ-15 ס"מ.
4. עובי אבני כרכוב (קופינג) לא יפחת מ-8 ס"מ.
5. גון הכיחול יהיה כגון האבן והכיחול יהיה שקוע בין משקי האבן.
6. גמר תחתיהם של חלקים זיזיים של הבנין כגון מרפסות, גגונים וכיו"ב יהיה בגמר כגון בטון חשוף, טיח חוץ, או מתכת.
7. ניתן יהיה לעצב את הקומה העליונה של הבניינים, בין אם היא נסוגה ובין אם לאו, באופן שונה מעט משאר הבנין, שימוש באבן בעיבוד עדין יותר משאר הבנין ופתחים רחבים יותר.
- ד. מעקות המתכת והסרגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים.
- ה. פרטי הבנין בנספח מס' 4(א) תכנית 9988 הם פרטים מנחים. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטי בנין טיפוסיים בקנ"מ 1:10.
- ו. שיקום קירות אבן קיימים יעשה באבן זהה לזו הקיימת; ניקוי קירות אבן יעשה באמצעים 'לא אלימים' שלא יפגעו בפני האבן הקיימים.

מעלית בתוספות בניה

- 4.1.7 עיבוד המעלית החיצונית יהיה לפי ההנחיות שבנספח מס' 4 בתכנית 9988.

צמחיה

- 4.1.8 א. עקירת עצים טעונה אישור של המחלקה לשיפור פני העיר.
- ב. עם כל בקשה להיתר בניה תוגש תכנית שימור עצים, עצים בוגרים, נטיעה ושתילה בתחום החלקה לאישור שפ"ע.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הינו נטיעת עצים בחזית אחורית לפי הנחיות שפ"ע.

יעוד : דרך 4.2

- 4.2.1 שימושים: הרחבת רח' עזה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)**		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו שמאלי- צידו ימני	מתחת		מעל	מתחת לבנייה הקובעת							מעל לבנייה הקובעת				
5.00	3.75	4.00	0	-	5	17.20	17.51%		40.27%	166%	855.5	-	33	514	10A	מגורים עם חזית מסחרית
														61	10B	דרך

* כולל חנות (בית מרקחת)
** לפי הבנין הקיים

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 הבקשה להיתר בניה תכלול פריסת גדר החלקה לצד הרחוב וכן פריסת הגדרות לצד הבניינים השכנים. הפריסה תכלול גומחה למיכל אשפה וגומחות לשעוני מים או כל מתקן טכני אחר.
- 6.1.2 הבקשה להיתר בניה תכלול פרטי בניה טיפוסיים של חלקי בנין אלה:
- פינת קיר האבן וכיחול
 - חלונות על פי הטיפוסים השונים בבנין – חתך וחזיתות.
 - גגונים.
 - מרפסות ומעקות למרפסות.
 - כרכוב גג
 - סורגים.
- 6.1.3 הבקשה לתוספת בניה תכלול:
- צילום כל חזיתות הבנין הקיים.
 - מדידת כל חזיתות הבנין הקיים בקני"מ 1:100 כולל גבהים מדויקים.
 - פירוט עבודות שיפוץ שתיעשנה בחזיתות הבנין הקיים.
 - חוות דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת על גבי הקונסטרוקציה הקיימת, מוגשת ע"י מהנדס מוסמך.
 - פרטי בנין טיפוסיים.
 - הצגת הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש על הגג, מזגנים, מתקן הסקה ומעלית.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור התאמת האבן לתוספת הבניה לבניה הקיימת ע"י מהנדס העיר.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור מהנדס העיר לעיצוב הארכיטקטוני של הבניה המוצעת.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר בניה הוא מתן ערבות בנקאית ע"ס 3000 ש"ח להבטחת שיקום נזקים שייגרמו לכביש ו/או למדרכה.
- 6.1.9 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור אגף התברואה לגבי תוספת הבניה והגדלת נפת מתקן האשפה בהתאם. העגלה תותקן בתחום השטח הפרטי. המתקן כולו יותאם לגדר הקיימת בשטח.
- 6.1.10 עיריית ירושלים תגבה ממגישי הבקשה להיתר בניה את חלקם בהוצאותיה לתכנון תצ"א 9988.
- 6.1.11 תנאי למתן היתר בניה יהיה צימצום המטרדים לבניה להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 6.1.12 תנאי למתן היתר בניה יהיה שיפוץ מעטפת הבנין הקיימת, הריסת מבנה העזר החצר, פירוק סגירת מרפסת, סילוק כבלי חשמל ותקשרת והסדרת צנרת קיימת וניקוי מעטפת הבנין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.
- 6.1.13 תנאי למתן היתר בניה הוא קביעת עצים לנטיעה בחזית אחורית לפי הנחיית שפ"ע.
- 6.1.14 תוספת בניה על הגג:
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים לגג הבנין החדש לרבות דוודים, קולטי שמש, אנטנות וכד'.
 - תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

6.2 תנאים למתן היתר איכלוס

- 6.2.1 תנאי למתן טופס 4 הוא שיפוץ חזיתות קיימות והסרת צנרת וכבלים לשיעור רצון מהנדס העיר.
- 6.2.2 תנאי למתן טופס 4 הוא החלפת השילוט הקיים עפ"י הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה ולשיעור רצונם.
- 6.2.3 תנאי למתן היתר איכלוס ליחידות הדיור החדשות בבנין יהיה בניית גדר בגובה של 1.20 מ' אשר תפריד בין חצר הבנין לבין חצר הבנין ברחוב ברטנורה 3.
- 6.2.4 תנאי למתן היתר איכלוס ליחידות הדיור החדשות בבנין יהיה הריסת חדרי השירותים המסומן להריסה בתכנית.

6.3 היטל השבחה

- 6.3.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.3.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 - חניה

- 6.4.1 החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.5 מבנה להריסה

- 6.5.1 המבנה המותחם בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועד להריסה ויהרס כתנאי למתן היתר איכלוס..

6.6 גדרות

- 6.6.1 יותרו שינויים בגדרות הקיימות לשם הסתרת גומחות למתקני אשפה או למערכות טכניות אם מערכות אלה ייבנו עפ"י הנחיות נספח מס' 4 שבתכנית 9988. הפתחים למתקני האפשה יהיו ניצבים לגדרות. גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה ולפי הנחיות אגף התברואה.
- 6.6.2 גדרות קיימות אשר מצבן ההנדסי מסוכן יפורקו וייבנו מחדש עם אותן אבנים מהן היו בנויות, או מאבנים מאותו סוג וזהות בצורתן ועיבודן לאלה הקיימות.

6.7 גובה מעקה הגג

- גובה מעקה בנוי של גג חזיתי לא יעלה על 1.30 מ' על פני הבטון.

6.8 חזית מסחרית

- 6.8.1 שילוט חזית מסחרית של קירות חיצוניים יהיה בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
- 6.8.2 חל איסור מוחלט על שימוש בחצרות לצרכי החסנה או לצרכים אחרים המשמשים את העסק שבחזית הרחוב.

7. ביצוע התכנית


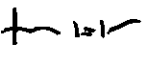
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
1	בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית: 3 שנים מיום אישורה.

.8 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			6819060 53217592	עזבון נתנאל מימוני 452014 ע"י הרב יצחק א. סימן-טוב דוד ברוקס	מגיש התכנית ובעלי עניין בקרע
		גוטל ושות' אדריכלות ובינוי	303875017	מיגל אסתרקינד	עורך התכנית