

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 12557

הוספת שתי קומות חדשות לבנין  
צפונית ל"שיכון אוריאל" שכונת הבוכרים, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>18/02/2010</p> <p>8/02/2010</p> <p>ה. יוסף</p>	

## דברי הסבר לתכנית

קיים בנין ישן בן 3 קומות ובו 6 יח"ד בנות 2 חדרים שנבנה הרבה לפני קום המדינה ולפני בניית השכונה, כך שהבנין עומד בין בניינים ללא סמיכות לדרך וכו'.

הבקשה היא להוסיף 2 קומות מגורים לשם הוספת 2 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד.

עקב גיל הבנין אין היתר קודם, ולא קיים תיק בעירייה ולא תביעות משפטיות. אמנם, תב"ע 2395 ניסתה להכשיר שביל גישה לחלקה (ברוחב 1.5 מ') אך המדרגות לבית כנסת שבחלקה 21 סותמות את המעבר בו ונאלצים לעבור בשביל הקיים בחלקה 82.

מוצע לפרק את סגירת הזכוכית וגג האסבסט של החצרות בקומת קרקע שנבנו ללא היתר. את הבניה הבלתי-מאושרת בקומה ב' מוצע להסדיר במסגרת תוספת הקומות, ובכך מציעה תכנית זו פתרון לכל עבירות הבניה בשטח.

מגיש התכנית הינו נציג ומיופה-הכח של אמו ושני אחיו, שיחד אתו הינם הבעלים היחידים של הנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>1.1 שם התכנית</p> <p>1.2 מספר התכנית</p> <p>1.3 שטח התכנית</p> <p>1.4 מהדורות</p>	<p>הרחבת בית מגורים והוספת קומות צפונית ל"שיכון אוריאל" 12557</p> <p>365 מ"ר</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>2</p> <p>תאריך עידכון המהדורה</p> <p>2/10</p> <p>סוג התכנית</p> <p>תכנית מתאר מקומית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>כן</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>לא</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת-מימדי?</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>1.1</p> <p>1.2</p> <p>1.3</p> <p>1.4</p>
--	---	---

## 1.5 מקום התכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>1.5.2 תאור מקום</p> <p>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</p> <p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</p>	<p>מרחב תכנון מקומי קואורדינטה Y קואורדינטה X</p> <p>ירושלים 220-790 633-540</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>ישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p>	<p>בנין פנימי מאחורי בנין בחזית (רח' בר-אילן 23) עיריית ירושלים</p> <p>חלק מתחום הרשות</p> <p>ירושלים</p> <p>הבוכרים</p> <p>בר-אילן</p> <p>21</p>
--	--	---

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30103	מוסדר	חלק מגוש	20	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי-שטח בתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא-שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מספר תכנית	מספר מגרש/תא-שטח
ל"ר	ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מס' תכניות מאושרות	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 – תכנית מתאר לירושלים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שבתכנית 62 ממשיכות לחול	687	16/7/1959 כ"א תמוז התשי"ט
1358	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שבתכנית 1358, ממשיכות לחול	2004	28/4/1974 י' אייר התשל"ד
2395	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שבתכנית 2395 ממשיכות לחול	2495	21/12/1979 א' טבת התש"ס

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיגל אסתרקינד – גוטל אדריכלים	7/07		9		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מיגל אסתרקינד – גוטל אדריכלים	7/07	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	מיגל אסתרקינד – גוטל אדריכלים	7/07	1		1:100	מנחה *	נספח בינוי

\* נספח הבינוי הינו מנחה, למעט לנושא גובה, קווי בנין ומסי יחיד 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  
 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם המספר האידי / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מנחם אברהם שטיינברג	32193039	רזובסקי 11 בני-ברק	03.5789685	03.5789685	057.3170403		

## 1.8.2 יזם בפועל

ל"ר

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם המספר האידי / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רחל-לאה שטיינברג	51812188	רזובסקי 11 בני-ברק	03.5789685	03.5789685	057.3170403		
	מנחם אברהם שטיינברג	32193039	רזובסקי 11 בני-ברק	03.5789685	03.5789685	057.3170403		
	ישראל שטיינברג	33655580	רזובסקי 11 בני-ברק	03.5789685	03.5789685	057.3170403		
	יהודה-לייב שטיינברג	32905671	רזובסקי 11 בני-ברק	03.5789685	03.5789685	057.3170403		

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	מיגל אסתרקינד	303875017	77817	גוטל נשות' / אדריכלות ובינוי	י-ם 111, י-ם	02.6430045	054.6210155	6422370	guitel@zahav.net.il
מודד	יעקב סומך	373619	322		י-ם 1395	02.5816642		02.5816642	

**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
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**

הוספת 2 קומות מגורים ומעלית לבנין מגורים קיים לשם תוספת שתי יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימת ברח' בר-אילן 21, צפונית לשיכון אריאל, שמנת הבוכרים, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 למגורים ג'1
2. קביעת קווי בנין מירביים
3. הגדלת שטחי בניה מירביים ל-687.05 מ"ר (מתוכם 617.25 מ"ר שטחים עיקריים ו-69.80 מ"ר שטחי שירות).
4. קביעת מס' יח"ד מירביים ל-8 יח"ד.
5. הגדלת מס' הקומות מ-3 ל-5 קומות מעל פני הקרקע.
6. קביעת הוראות בינוי בהתאם לנספח הבינוי.
7. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים לא חוקיים ותנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע לתכנית

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התכנית – דונם: 0.365

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב הנכס	מצב נכס	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בנין ישן – אין היתר בניה בנמצא	617.25	---	288.75	328.50	מ"ר	מגורים
מס' יח"ד קיים בשטח אינו מהווה אמירה סטטוטורית	8	---	2+	6	מס' יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים	תא שטח	יעוד
הריסה	20	מגורים ג'1
20	20	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 שם ייעוד: מגורים ג'3
- 4.1.1 שימושים: מגורים
- 4.1.2 הוראות:
- א. הוראות בינוי ועיצוב: (1) תותר תוספת של 2 קומות על הבנין הקיים, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות, ובסה"כ 8 יח"ד. (2) קווי בנין: קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי בקו נקודה בצבע אדום. (3) בניה באבן: הבניה תבוצע באבן מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול של הבית הקיים. (4) דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
- ב. היטל השבחה: (1) הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק; (2) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ג. סטייה ניכרת: כל תוספת יח"ד ו/או קומות ו/או גובה ושינוי קווי בנין בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה ב(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ד. מבנים להריסה: המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה. כל מבנה כזה יורס על-ידי בעלי אותו מבנה, כתנאי למתן היתר בניה לדירה בעלת המבנה להריסה ומעל המבנה להריסה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל.
- ה. פסולת בנין: יש לפנות פסולת הבנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל-1970.
- ו. תנאים להיתר בניה: (1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. (2) הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. (3) תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דר 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 גבוה), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צנורות 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 על ידי הרשות. (4) אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. (5) תיאום עם רשות הכבאות. (6) תנאי להיתר בניה משטח התכנית הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר של מגיש הבקשה להיתר.
- ז. תוספת בניה על גג בית משותף: כחלק מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)**	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות (ח"ד/ לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסיות (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מגורים גז	
	מתחת לכניסה	מעל לכניסה							מתחת לכניסה	מעל לכניסה				
צו"ד - אחורי שמאלי ימני	קדמי	קדמי	מתחת לכניסה לקובעת	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	
כמסומן בתשריט	1	4	13.29*	22.47	8	38.80%	188.23%	687.05	4.14	130.72	69.66	486.53	365	20
*מעל מפלס 0.00														

הערה לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיזביים בתכניתו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.



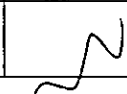
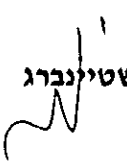
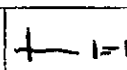
## 6. הוראות נוספות:

- 6.1 תמ"א 34 -- חילחול מי נגר עילי  
 יאותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).
- 6.2 תמ"א 38 – חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה:  
 (1) היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו, ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אתר התנאים הבאים:  
 (2) הגשת חו"ד המתבססת על איבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 – הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם – בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
 (3) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38. נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים/עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38/אמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008.  
 (4) 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: הבניה תתבצע בהינף אחד; לא תותר בניה בשלבים.
- 7.2 מימוש התכנית: זמן משוער למימוש תכנית זו: 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			32193039	מנחם אברהם שטיינברג	מגיש התכנית
		כולם ע"י מנחם אברהם שטיינברג ע"י יפוי-כח	51812188	רחל לאה שטיינברג	בעל עניין בקרקע
			33653580	ישראל שטיינברג	בעל עניין בקרקע
			32905671	יהודה לייב שטיינברג	בעל עניין בקרקע
		גוטל תש"ו אדריכלות ובינוי	303875017	מיגל אסתרקינד	עורך התכנית