

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13021

שם תוכנית: בנין מגורים ברחוב בית ישראל 42,40 בירושלים

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<div data-bbox="1077 1166 1412 1389" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים לשכת התכנון מחוז י-ם - 1. 11. 2010 נותק בל תיק מס'</p> </div>
--	--

<div data-bbox="252 1510 805 1802" style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px;"> <p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13021</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבת מס' <u>1816</u> ביום <u>8.10.10</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>יו"ר</u></p> </div>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

מהות הבקשה הינה :
הריסת מבנה ובמקומו בניית בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף המשמש בחלקו למגורים ובחלקו למחסנים ובתוספת גג רעפים עם אפשרות ניצול חלל גג הרעפים למגורים 11 יח"ד ברחוב בית ישראל 40,42 בירושלים.
הבעלות הינה פרטית רשום בטאבו. מבקש הבקשה הוא אחד מבעלי הזכויות במגרשים.
הריסת מבנים קיימים הקיימים ללא היתר.
קביעת הוראות לשימור חזית הבנין.
התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה.
לא קיים היתר בניה לבנין הקיים בשטח, ואותו התכנית מייעדת להריסה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 13021

1. זיהוי וסיווג התכנית

בנין מגורים ברחוב בית ישראל 40,42 בירושלים

1.1 שם התכנית

379.00 מ"ר

1.2 שטח התכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה

22.12.09 תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

• איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב
מזרח – Y
175-633

קואורדינטה דרום
צפון – X
300-221

ירושלים, שכונה: בית ישראל
רחוב: בית ישראל מס': 40,42

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים בית ישראל בית ישראל 40,42

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30091	מוסדר	חלק מהגוש	45,46	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש נוכחי	מספר גוש ישן
30091	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
המתאר המקומית לירושלים 62	45,46

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 מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	י.פ. 687	שנה עברית י.תמוז.תשי"ט שנה לועזית 16.7.59
במ/4383	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/4383 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	4257	שנה עברית י.תמוז.תשי"ט שנה לועזית 30.10.94
מק/5022א	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את המפורט בתכנית מק/5022א והוראותיה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	שנה עברית כג.שבט התש"ס שנה לועזית 30.1.2000
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	שנה עברית כא טבת התשס"ד שנה לועזית 15.1.04

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	• ועדה מחוזית	ברי הרשקוביץ	22.12.09	-	16	-	• מחייב	תראות התכנית
	• ועדה מחוזית	ברי הרשקוביץ	22.12.09	1	-	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	• ועדה מחוזית	ברי הרשקוביץ	22.12.09	1	-	1:100	• מחייב חלקית	תכנית בינוי (נספח מס' 1) ופיתוח
	• ועדה מחוזית	ברי הרשקוביץ	22.12.09	1	-	1:250	• מחייב	נספח חלוקה (נספח מס' 2) ורישום (נספח

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.

נספח הבינוי מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה הבניין, מס' הקומות.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	מגיש התכנית
			0527624059	האדמור מלובביץ 25 ירושלים	-		110669074	צירני אליהו		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	יזם בפועל
			0527624059	האדמור מלובביץ 25 ירושלים			110669074	צירני אליהו		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר שם / תאגיד * / רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אופי העניין בקרקע
			0527624059 025866563	האדמור מלובביץ 25 ירושלים האדמור מלובביץ 25 ירושלים		-	110669074 110712295	צירני אליהו למידות ישראל יצחק		בעלים

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 רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אדריכל
			0779247625	בן יהודה 3 ירושלים		07690	1207191	כרי הרשקוביץ	אדריכל	אדריכל
			025816642	מקוה ישראל 10 ירושלים		322	373619	יעקב סומך	מודד מוסמך	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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת בינוי להריסת בנין קיים תוך כדי שמירת החזית הפונה לרחוב בית ישראל מס' 40 ו-42 כחזית לשימור ובמקומו בניית בנין חדש בן 3 קומות וקומה רביעית לניצול למגורים בחלל גג הרעפים מעל קומת מרתף, אשר תשמש בחלקה למגורים ובחלקה למחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת בינוי להריסת בנין קיים תוך כדי שמירת החזית הפונה לרחוב בית ישראל מס' 40 ו-42 כחזית לשימור.
- קביעת בינוי עבור בניית בנין חדש בן 3 קומות וקומה רביעית לניצול למגורים בחלל גג הרעפים מעל קומת מרתף אשר ישמש בחלקו למגורים ובחלקו למחסנים תחתיו.
- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1408.00 מ"ר מתוכם 337.00 מ"ר שטחי שירות ו-1071.00 מ"ר שטחים עיקריים.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- קביעת הוראות בגין חזית לשימור.
- קביעת הוראות בגין מקומות חניה.
- קביעת הוראות בעניין מי נגר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.379
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י תב"ע 4383 587 מ"ר שטח עיקרי לפי 155%	1071		484+	587	מ"ר	מגורים
	11		-	-	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
					1	מגורים ד'2

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'2

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

- א. תותר הריסת בנין קיים תוך כדי שמירת החזית הפונה לרחוב בית ישראל כחזית לשימור ובניה במקומו בנין ב 3 קומות מעל קומת מרתף המשמש בחלקו למגורים ובחלקו למחסנים, ובתוספת גג רעפים עם אפשרות ניצול חלל גג הרעפים למגורים.
(במפלסים 0.00, +3.20, +6.40, +9.60, +12.80).
- ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו אדום.
- ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ד. גג הרעפים יחל ממפלס התקרה מתחתיו. לא תותר הגבהתו מעל מפלס הרצפה.
- ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 11 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה מינוי אדריכל שימור לליווי ביצוע התכנית.
- ז. פיתרון למערכות טכניות כגון: מיזוג, קולטי שמש, יהיה משולב באדריכלות המבנה. כמסומן בנספח מס' 1.
- ח. מי נגר: יותר בשטח התכנית שטח שלא יפחת מ-20% אשר ישמש להחדרת מי נגר. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.
- ט. עיצוב אדריכלי:
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת			
												שירות	עיקרי	שירות			עיקרי
			1	3	17.00	26	11	75	351	1408.00	153.00	131.00	184.00	940.00	379.00	1	מגורים ד"ר 2
				רעפים													

הערות לטבלה:

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

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה:

מקומות החניה יהיו בשטח הדרכים הקיימות והדרכים המשולבות בהתאם לנספחי הבינוי והתשריטים עפ"י תב"ע 4383 והם יהיו לשימוש הציבור.

6.2 חזית לשימור:

החזית המסומנת בתשריט בקו אדום היא חזית לשימור וחלות עליה ההוראות שבתכנית 4383.

6.3 עצים לעקירה/שימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור, וחלות עליה ההוראות שבתכנית 4383. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב הם עצים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

6.4 בניין להריסה:

הבניין והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה.

6.5 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.

6.6 היטל השבחה

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

6.7 חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט קו מקוטע בצבע שחור.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.8 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 בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. פתרונות למערכות הטכניות (מיזוג, קולטים וכדו') יהיו משולבים באדריכלות המבנה.
- 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 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 תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

6.9 סטייה ניכרת:

כל תוספת יח"ד, חריגה מגובה הבנין, תוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

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
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

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	
26.10.10	א. לוי		110669074	צירני אליהו	מגיש התכנית
26.10.10	א. לוי		110669074	צירני אליהו	יזם בפועל (אם רלבנטי)
26.10.10	א. לוי שם זמני		110669074 110712295	צירני אליהו לפידות ישראל יצחק	בעלי עניין בקרע
26.10.10	משרד אדריכלות הרשקוביץ פרלמוטר בן יהודה 3 ירושלים טל: 02-6217625 פקס: 02-6217625		1207191	ברי הרשקוביץ אדריכל	עורך התכנית