

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק / 12968


הרחבות יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד מורחבת ברחוב מזור 4 ירושלים.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הפקדה מתן תוקף

חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם

	חותמת הועדה המחוזית
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם

נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים
---------------------	---------------------

מטרת התכנית:

1. תוספת בניה לדירות הקיימות בקומות קרקע, א, ב בחזיתות צפוניות ודרומיות.
2. תוספת בניה לדירה בקומה ג' ע"י הוספת קומה ד' וגלריה בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית
הרחבות יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד מורחבת, ברחוב מזור, 4, ירושלים.

מספר התוכנית
מק / 12968

1.2 שטח התוכנית
0.196 ד'

1.3 מהדורות
שלב
מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה
אוגוסט 2010

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית
סוג התוכנית

תוכנית מתאר מקומית.

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות
62א(א) סעיפים קטנים 4 ו-12 . 62א(ג)
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219915 קואורדינטה X
632590 קואורדינטה Y
ירושלים, שכונה: שערי צדק
רחוב: מזור מספר: 4

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות

ירושלים רשות מקומית
חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים ישוב
שערי צדק שכונה
מזור רחוב
4 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30073	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	9	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן לא רלוונטי	מספר הגוש לא רלוונטי
----------------------------	-------------------------

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש לא רלוונטי	מספר תכנית (בה נקבע המגרש). לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
62	כפיפות/שינוי	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 התשי"ט שנה לועזית: 16.7.1959

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אילן אפרת	14/04/2011	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	אילן אפרת	14/04/2011	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	אילן אפרת	14/04/2011	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד' / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		0507798970		רחוב מזור 4 ירושלים			5389388	ביטן פרץ		

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד' / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					לא רלוונטי				

1.8.3 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רחוב מזר 4 ירושלים			314226838	אמאן גוהר		בעלים
				רחוב מזר 4 ירושלים			314226754	אמאן נזיטולה		בעלים
				רחוב מזר 4 ירושלים			053035903	לוי רחל		בעלים
				רחוב מזר 4 ירושלים			051413532	לוי יעל		בעלים
				רחוב מזר 4 ירושלים			67892802	ביטן פרץ		בעלים
				רחוב מזר 4 ירושלים			53893988	ביטן מול		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Ilan_efrat@bezeqint.net	6718199	0503801989	6734030	רחוב יהודה 14 ירושלים		08176	00505941	אילן אפרת	אדריכל	אדריכל
			6245094	רחוב טבריה 9 ירושלים		403		ציון שרון	מודד	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

הרחבות יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד מורחבת ברחוב מזור 4 ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מסחרי שאינו לפי מבא"ת לאזור מסחרי לפי מבא"ת.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א', ב', ו-ג' לשם הרחבת יח"ד

הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספת גלריה במפלס +14.30, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת

בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.

ג. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-384.7 מ"ר (מתוכם 345.2 מ"ר שטחים

עיקריים ו-39.5 מ"ר שטחי שרות).

2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-4 ל-5 קומות.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.196

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר ע"פי תכנית מתאר 62	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		384.7	90.7	294	מ"ר	מסחר
		4	0	4	מס' יח"ד	
					מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדה לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 "זכויות והוראות בניה-מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
מדרגות להריסה	1	מסחר
1		

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100	196	מסחר	100	196	אזור מסחרי
100	196	סה"כ	100	196	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר

4.1.1 שימושים מסחר

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

1. תותר תוספת בניה בקומות קרקע (מפלס 0.00), בקומה א (מפלס 2.90), בקומה ב (מפלס 5.80) וקומה ג (מפלס 8.70) לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
 2. תותר תוספת קומת גלריה במפלס +14.30 לשם הרחבת יחיד קיימות במפלס +11.60, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
 3. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.
- ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, וקווי בניין מירביים.
- ג. קווי הבניין המירביים לתוספת הבניה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זאת ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקבלת אישורה להיתר הבניה לרבות לענין איזורר החדרים.
 2. קבלת חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה לענין חיזוקי הקונסטרוקטיבי של הבנין.
 3. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 4. 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. 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.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
 5. 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 הני"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 תהיינה 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. חיזוק מבנים – תמ"א 38:
תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.
 7. ראה סעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ו' (העתקת מתקנים על הגג) 4.1.2 יא' (חניה), 4.1.2 ט' (הריסה), 6.4 (חשמל).
- ט. הריסה:
- המדרגות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה תהרסנה כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה ועל חשבונם.
- י. דוודים וקולטי שמש:
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
 3. הדוודים ימוקמו בחלל טכני במפלס 14.30 +, כפי שמפורט בנספח מס' 1.

יא. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יחיד לדונם נטו	מספר יחיד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לבנייה						מעל לבנייה	מתחת לבנייה הקובעות		מעל לבנייה הקובעות				
											שטחי בניה	שרות	עיקרי				שרות
5	0	0	3	-	17.75	-	4	56%	196%	384.7	-	-	39.50	345.2	196	1	
כמסומן בתשריט																	
					מ' וכמפורט בנספח 1.1												

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא **807.70=0.00** כמצויין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות:

6.1 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.

6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 שילוט

- א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.5 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.6 רשות העתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.7 סטייה ניכרת:

- א. גובה הבנייה המירבי למספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

7. ביצוע התכנית



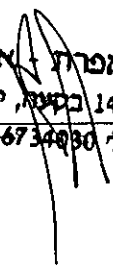
7.1 שלבי ביצוע*

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של תוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	
2	תוספת הגלריה במפלס 14.30+ תבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים. מודגש בזאת כי בניית הגלריה תיבנה ללא תלות בבניית יתר התוספות המוצעות בבניין.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			53893988	ביטן פרץ	מגיש התכנית
			314226754 314226838	אמאן נז'טולה אמאן גוהר	בעלי עניין בקרע
	רחם 45		053035903	לוי רחל	
			051413532	לוי יעל	
			53893988 67892802	ביטן מזל ביטן פרץ	
		אילן אפרת - אדריכל יחודה 14 בנקאי, ירושלים טל 02-6734830	505941	אילן אפרת	עורך התכנית