

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13003

הרחבות דיור ותוספת יח"ד ברח' הזית 10

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים תע"פ 07.07.11 משרד הפנים והתכנון סניף תל אביב</p>	
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13003</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>97</u> ביום <u>15.11.11</u> מינהל תכנון <u>מ.א.</u> יו"ר הועדה <u>ב.א.ר.</u></p>	

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המאשט והפקע להשטת
 התכנית המוצעת שמספרה 13003 היא שינוי לתכנית מתאר גב ירושלים.
 הבנין הנצוץ נבנה בשנות החמישים כבית בן קומה אחת עם של פדשים . בשטח של
 כ-7 מ"ר בשנת 1967 הולשה בקשה לתוספת קומה עם אופציה לקומה נוספת
 בעבור ג יח"צ נוספות ובכך נוצלו אחוץ הבניה .
 בתכנית בנין עיר זו .מבקשים הרחבות ציור לכל הדיירות באשף האחורי והקדמי.
 ותוספת יח"צ חדשה בקומת העמודים.. הבניה המבוקשת הינה על פכוס משותף
 רקע תכנוני לתכנית
 בשנת 1999 הולשה בקשה נוספת לתוספת בניה דהיינו אישור הקומה הנוספת
 שהולשה כאופציה בבקשה הקודמת ותוספת בניה לקומה נוספת בהקלה 6% והקלה
 בקומות ובקוי הבנין כמו"כ הולשה עם בקשה אמעלית . הבקשה אושרה אולם
 המעלית לא נבנתה ובכך נוצלו עז תום כל זכויות הבניה החלקה זו.
 פדטים משמעוטיים לעבי הבניה הקיימת בשולע
 בקומה ט' ספרו מפשסות שלא בהיתר. בחזית הקדמית בשיעור של 15.1 מ"ר ובחזית
 האחורית בשיעור של 7.67 מ"ר . בתכנית המאשט השטחים הללו נכללים במסלפת
 ההרחבות ב-2 האשפים כשטחים מוצעים .
 קיים תיק עבירה 22/4205 על העבירות הנ"ל
 אחר (ראה מכתב מ"ב)
 מליש התכנית חותם ע"י הסכמ נאמנותות של שטאפני לארה. מ"ב נסחי טאבו.
 אישור מוצע אחוץ על ג החלקות שבמסלפת התכנית. מ"ב היתר בניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1	שם התוכנית	הרחבות דיור ותוספת יח"ד ברח' הזית 10
13003	מספר התוכנית	
1.2	שטח התוכנית	405.50 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב

- מתן תוקף

1. מספר מהדורה בשלב .1

תאריך עדכון המהדורה 02.06.2011

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית
 - ללא איחוד וחלוקה.
 - כן
 - לא
 - ועדה מחוזית
 - תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- סוג איחוד וחלוקה
 - האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 - האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
 - מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
 - היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

<p>ירושלים מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X 220/085 632/995</p>	<p>1.5.1 נתונים כלליים</p>
<p>ירושלים, שכונה: מקור ברוך רחוב: הזית מס': 10</p>	<p>1.5.2 תאור מקום</p>
<p>ירושלים חלק מתחום הרשות</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות</p>
<p>ירושלים מקור ברוך הזית 10</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית</p>
<p>1.5.5 גושים וחלקות בתכנית</p>	

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	135	• חלק מהגוש	• לא מוסדר (גוש שומה)	30078

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62	ביטול	62 ✓
21/1/2010 ו שבט התשי"ע	י.פ. 6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב חניה
שנה עברית: ב' ניסן התשנ"ו שנה לועזית: 22.03.96	י.פ. 4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5022 מעליות

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אילן אפרת	02.06.11	ל"ר	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אילן אפרת	02.06.11	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אילן אפרת	10.10.10	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה *למעט מס' אלמנטים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

*קוי בנין ומס' יח"ד שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	מגיש התכנית
30078/135				0504180683	הזית 10 ירושלים	רשות מקומית ל"ר		058395773	טשארני חנה	ל"ר	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	יזם במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
			0504180683	הזית 10 ירושלים	לי"ר	לי"ר	317767184	טשארני לאה	לי"ר	לי"ר	בעלים
			0504180683	הזית 10 ירושלים	לי"ר	לי"ר	111615904	טשארני שמעון	לי"ר	לי"ר	בעלים
			0504180683	הזית 10 ירושלים			058395773	טשארני חנה נעמי הסכם נאמנות) משמעון טשארני	לי"ר		

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
	6718199	0503801989	02-6734030	יהודה 14 ירושלים	לי"ר	08176	505941	אילן אפרת	אדריכל	אדריכל
	6522596		6522294	כנפי נשרים 68	לי"ר	502	2408938	ראובן אלסטור	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.

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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבות יח"ד קיימות, תוספת יח"ד חדשה בקומת עמודים, ותוספת מעלית חיצונית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי עבור תוספת 1 יח"ד בקומת הקרקע.
- 2.2.3 קביעת בינוי עבור תוספות בחזית צפונית ודרומית לשם הרחבות יח"ד קיימות.
- 2.2.4 קביעת היקף שטחי הבניה ל- 658 מ"ר מתוכם שטח עיקרי 600.7 מ"ר ושטח שירות 57.3 מ"ר.
- 2.2.5 קביעת קווי בנין חדשים.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין מעקה מרפסת וחלק ממרפסת להריסה.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.4055

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי היתר בניה	600.47		211	389.47	מ"ר	מגורים 3
66/133.2	8		1+	7	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה 300	עצים לשימור 300	300	מגורים ב'

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1 מגורים ב'	
	4.1.1 שימושים מגורים	
	4.1.2 הוראות	
<p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>ב. יותר שימוש בחומרים נוספים כגון: בטון חשוף, זכוכית וכד'.</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>3. 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 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 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 ע"י הרשות המקומית.</p> <p>3. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>- העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>	<p>א. עצוב אדריכלי</p> <p>ב. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>ג. שלבי ביצוע</p> <p>ד. היטל השבחה</p> <p>ה. סטייה ניכרת</p> <p>ז. הריסה</p>	<p>הרחבות הדיור בחזית ייבנו בהינף אחד.</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>חלקי המרפסות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>

4.1.2 הוראות/המשך

- ח. פסולת בניה
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16/ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)התשי"ל 1970.
- ט. עצים לשימור
העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	מתחת לקובעת	שטחי בניה	עיקרי				שרות
כמסומן בתשריט																		
				---	4	16.3 מ' ובמפורט בנספח מס' 1.	20	8	35	162	658	---	---	57.3	600.7	405.50	300	מגורים בי

הערות לטבלה:
 * שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1 תמ"א 38**

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).

6.2 תמ"א 34 חלחול מי נגר

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע***

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	כל החזית בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	חנה צ'ני	ל"ר	058395773	טשארני חנה	מגיש התכנית
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	לאה טלאוין לאה צ'ני	ל"ר	317767184 111615904 דרכון 058395773	טשארני לאה טשארני שמעון טשארני חנה (ע"י הסכם נאמנות)	בעלי עניין בקרקע
	איילן אפרת - אח"כ הודח 14 בקצו סל 34030 07-62 21.6.11	ל"ר	505941	אפרת אילן	עורך התכנית