

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/ 12745

שם תוכנית: הרחבות יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד מורחבת, רח' חיים עוזר 5, י-ם.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית ופול.ט. אישור תכנית מס' 12745 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 6/ קונס/ 12745 מהנדס העיר יו"ר הועדה</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית ברח' חיים עוזר 5 שכונת בית ישראל ירושלים.

מטרת התכנית : הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליחידת דיור מורחבת והגבהת הגג .

מגיש התכנית : ניר כהן ושרון כהן

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד מורחבת ברח' חיים עוזר מס' 5 מק/12745	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית
0.164 דונם	מספר התכנית:	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	שטח התכנית
1	מספר מהדורה	1.3 מהדורות
10/04/11	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	

כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
62 א(א) סעיף קטן 12, 62 א(ג)	לפי סעיף בחוק
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
221/165 632/961	קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X	
ירושלים, שכונת בית ישראל רח' חיים עוזר מס' 5 ירושלים	תאור מקום	1.5.2
חלק מתחום הרשות	רשות מקומית	1.5.3 רשות מקומית בתכנית
ירושלים	התייחסות לתחום הרשות	
בית ישראל רח' חיים עוזר 5	ישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק מהגוש	182	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
	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: 16.7.59
4383	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4383 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4383 ממשיכות לחול.	י.פ. 4257 עמוד 509	שנה עברית: כ"ה חשוון התשנ"ה שנה לועזית: 31/10.94

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אינטרנשיונל אינג'נירינג	10/04/11	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	אינטרנשיונל אינג'נירינג	10/04/11	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מקומית	אינטרנשיונל אינג'נירינג	10/04/11	1	ל"ר	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספת 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / עם רשות מקומית	מספר השיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע תואר	מגיש התכנית
			5818417	רח' חיים עוזר 5 י-ם	לא רלוונטי	לא רלוונטי	25737305 23852445	כח שרון כח ניר	לא רלוונטי	מגיש התכנית
			5818417	רח' חיים עוזר 5 י-ם						

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' חיים עוזר 5-י	לא רלוונטי	לא רלוונטי	4577475	יזדי צביה		
				רח' חיים עוזר 5-י	לא רלוונטי	לא רלוונטי	7577723	יזדי בן ציון		

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
	6246131	0505280908	6222921	רח' בן הלל 5-י	לא רלוונטי	32885	015302169	סין שלום ידידיה	מהנדס
	6246131		6222921	רח' בן הלל 5-י	512389172			אינטרנשיונל אינז'יניר	מהנדס
			5858538	רח' בית פזנר 23/5-י		827		ארנסטר אברהם	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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

הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר. ליח"ד מורחבת ברח' חיים עוזר מס' 5.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:
א. מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות א' ו-ב' לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
2. 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 בניה בשטח וקביעתם ל 343.68 מ"ר (מתוכם 276.72 מ"ר שטחים עיקריים ו- 66.96 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם: 0.164

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
*מאושר לפי היתר מס' 96/75.1	276.72	22.50	254.22	מ"ר	מגורים
	4	0	4	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית 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

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ל"ר		

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	164	מגורים ג'		100	164	מגורים מיוחד
% 100	164	סה"כ		% 100	164	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1. מגורים ג'

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

- א. תותרנה תוספת בניה בקומה א' (מפלס +0.00) בקומה ב' (מפלס +3.00), לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- ב. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.
- ג. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים, קווי בניין מרביים.
- ד. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ה. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ו. מספר יח"ד המרבי יהיה 4 יח"ד.
- 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.
- ז. סטייה ניכרת:
1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 2. מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ח. עיבוד אדריכלי:
- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
 4. ראה סעיפים 4.1.2 ו' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (חניה) לעיל.
 5. חיזוק מבנים- תמ"א 38:
- תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

י. חניה :

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

י"א. קולטי שמש :

1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזור רי	קווי בניה (מטר)	קד מי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד	הכסית משטח הא (השטח)	אחוזי בניה כללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מנהש/ מועדי/ מרבי (מ"ר)	מס' הא שטח	יעד
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות						מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שרות					
	כמסומן בתשריט		1	3	12.23	4	73.67%	209.56%	343.68	66.96	28.77	247.25	164	1	מגורים ג'	

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראלי ת"י- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל-1990.
- מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 0.00 / כמזוין 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 גריסת פסולת בניה ופינויה

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

6.3 שילוט

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

6.4 רשות העתיקות

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

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

ל"ר

8 חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15/11	X X	לא רלוונטי	25737305 23852445	כהן שרון כהן ניר	מגיש התכנית
אישרי ? ל"כ		לא רלוונטי	4577475 7577723	יזדי צביה יזדי בן ציון	בעלי עניין בקרקע
11.9.11	סין שלום יזדיה מהנדס בנין מס' 32885	512389172	015302169	יזדיה סין שלום אינטרנשיונל אינג'נירינג בע"מ	עורך התכנית