

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5826 א

הוספת יח"ד אחת והרחבת יח"ד בבניין קיים

ברחוב הבנאי 30, שכונת בית הכרם

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
3. 05 2012
נדקבל
תיק מס' _____

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים חוקת המחוזית התליטה ביום:</p>	
<p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך _____ ישיב הנועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתכנית

הבנין המקורי נבנה בסוף שנות ה-60 ואופייני לאותה תקופה – מכיל 7 יח"ד: 3 קומות (בניית יח"ד אחת בכל קומה) מעל קומת עמודים לכיוון מזרח (וואדי) ולכיוון מערב (רחוב הבנאי), 2 קומות (בנות 2 יח"ד כ"א) על קומת עמודים (גבוהה מהקרקע), קומת מחסנים ומקלט ציבורי מתחת לקרקע.

מבקשים עתה להוסיף יח"ד אחת במפלס התחתון של הבנין (קומת עמודים מזרחית) שהוא יחידה פרטית רשומה ע"ד מגיש התכנית, ולהרחיב את שאר הדירות, ביחוד דירות הגג המערביות, ע"י הוספת חדר על הגג הקיים.

אין לבנין תיק בבית משפט. עברת הבניה היחידה בבנין (תוספת על מרפסת הגג בקומה העליונה) מוצעת בתכנית לבניה החדשה.

מגישי הבקשה הינם מבעלי הנכס כששאר הבעלים מצטרפים אליו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת יח"ד אחת והרחבת יח"ד בבנין קיים ברח' הבנאי 30, שכונת בית הכרם 5826א

1.1	שם התכנית
	מספר התכנית
1.2	שטח התכנית
1.3	מהדורות

1018

מתן תוקף

שלב

1 מספר מהדורה בשלב

2/12 תאריך עידכון המהדורה

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4	סיווג התכנית
-----	--------------

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק

ועדה מחוזית

ל"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת-מימדי?

1.5 מקום התכנית

ירושלים 218-300 631-650 שכ' בית הכרם, רח' הבנאי 30, ירושלים עיריית ירושלים

מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y

1.5.1 נתונים כלליים

חלק מתחום הרשות

רשות מקומית

1.5.2 תאור מקום רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים ירושלים בית הכרם הבנאי 30

נפה ישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30154	מוסדר	חלק מגוש	65	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
30154	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	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המיתאר 62	687	ו' תמוז תשי"ט, 16/7/59
1218	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 1218 ממשיכות לחול	1205	כ"א מנחם אב התשכ"ה, 19/8/65
35166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 35166. הוראות תכנית 35166 תחולנה על תכנית זו	6052	ו' שבט תש"ע 21/1/10
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	4847	כ"ג שבט התש"ס 30/1/2000
911	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 911 ממשיכות לחול	890	ג' כסלו התשכ"א 23/11/61

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודי מסמך	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיגל אסתרקינד – גוטל אדריכלים	2/12	1	ל"ר	1:100	מנחה, כשחלק מהתנאים מחייבים *	נספח הבינוי
	ועדה מחוזית	מיגל אסתרקינד – גוטל אדריכלים	2/12	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מיגל אסתרקינד – גוטל אדריכלים	12/2	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית

* מחייב לענין קווי בנין, מסי קומות, גובה בנין ומסי יחיד

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 המשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר
		6242330		6247666	רח' אויסשקין 42 י-ם			31621	בריזני אפרים		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר
									לי"ר	

1.8.3 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	ט' נייד	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר
	6242330		6247666	אויסישקין 42 י-ם				31621	אפרים ברוזני	
			6521360	הבנאי 30 י-ם				267218	למל אברהם	
			6521360	הבנאי 30 י-ם				577904251	למל גיל	
			6521360	הבנאי 30 י-ם				54982426	למל ירון	
			6521360	הבנאי 30 י-ם				28050599	למל אורלי	
				הבנאי 30 י-ם				5180245	זיצוב מלכה	
			6511313	השחר 11 י-ם				57425795	הרפז אלון	בעלים
			6511313	השחר 11 י-ם				11831542	הרפז אמנדה	
				הבנאי 30 י-ם				6/959172	בוקובזה ארלט	
				הבנאי 30 י-ם				6/959171	בוקובזה ג'אקומו	
				הבנאי 30 י-ם				959057	אסוייד סוזי	
				הבנאי 30 י-ם				959056	אסוייד ג'ק בן יוסף	
				הבנאי 30 י-ם				31264	ברזני מנשה	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										1.8.4
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
guitte@zahav.net.il	6422370	054.6210155	02.6430045	בת וגן 111, י-ם	גוטל ושותף אדריכלות ובינוי	77817	303875017	מיגל אסתרקינד	אדריכל	עורך ראשי
	02-5816642		02-5816642	תיד 1395, י-ם		322	373619	יעקב סומך	מורה 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.

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

1. הוספת יח"ד חדשה
2. הרחבת יח"ד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ב
2. הגדלת מס' יחידות הדיור מותרות מ-7 ל-8
3. הגדלת שטחי הבניה המותרים מ-971.40 מ"ר (מהם 548.70 מ"ר שטח עיקרי ו-422.70 מ"ר שטחי עזר) עפ"י היתר בניה 17855, ל-1312.31 מ"ר (מהם 924.04 מ"ר שטח עיקרי ומתוכן מקלט ציבורי, ו-388.27 מ"ר שטחי שירות).
4. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים: שמירה ונטיעה חדשה
5. קביעת הוראות להפקעת הרחבת דרך.
6. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
7. קביעת הוראות להריסת גדר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם: 1.018

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י היתר בניה מס' 17855		924.04	+375.34	548.70	מ"ר	מגורים
	--	8	+1	7	יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור, הדיסה וחניה		1	מגורים ב
		2	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7, מקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תא השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו, יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
95.727%	974.5	מגורים ב	95.727%	974.5	מגורים ב
4.273%	43.5	דרך מאושרת	4.273%	43.5	דרך מאושרת
100%	1018	סה"כ	100%	1018	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם יעוד : מגורים ב

4.1.1 שימושים : מגורים

4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי :

(1) בניה באבן: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

(2) דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.

ב. סטיה ניכרת:

גובה הבנין המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

-- מס' יח"ד המירבי בתכנן ית זו הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

--קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים ; צמצום השטח שבין גבולות המגרש לבין קו הבנין ייחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

--שלבי ביצוע (כמפורט בסעיף 7.1) הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002

ג. תנאים למתן היתר בניה:

(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

(2) הגשת תכנית פיתוח השטח קני"מ 1: 100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

(3) תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), 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 ייקבע ע"י הרשות.

(4) תוספת בניה על גג בית משותף : א. כחלק מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. (5) נטיעות עצים בוגרים ככניסה לבנין (באזור החניה).

ד. היטל השבחה:

(1) הועדה 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.

ה. פסולת בנין:

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

ו. חילחול מי נגר עילי:

יאותרו לפחות 25% 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).

ז. שמירה על עצים בוגרים:

(1) כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

(2) העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. החפירה ו/או שנינו מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

(3) נציג מח' גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקייה כתנאי לטופס איכלוס.

ח. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38:

למבנים שהיתר הבנייה ניתן להם לפני 1/1/1980 ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה לגביהם יהיה 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 יחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: (1) הגשת חו"ד המתבססת על איבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 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 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.

ט. חניה:

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית. החניה תמוקם בשטח המסומן בתשריט ברשת אלכסונית שחורה בתזית הבנין..

י. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות התשלי"ח 1978, אם יתגלו בשטחי התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודה, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודה עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

יא. גדר להריסה:

הגדר המסומנת בנספח הבניה מס' 1 בצהוב להריסה תיהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק הגדר המיועד להריסה.

4.2 שם יעוד : דרך מאושרת

4.2.1 שימושים: דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.

4.2.2 הוראות :

הפקעה לצרכי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם להוראת פסקה ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה: מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
	מתחת	מעל						מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							
אחורי	קדמי	לכניסה לבניסה הקובעת	3	15.90	28.89%	7.2	8	134.66%	1312.31	187.18	368.68	201.09	555.36	974.5	1	מגורים ב
במפרכת בתשריט	2															

* כולל שטח המקלט הציבורי

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992 כולל שטחים למרחבים מוגנים.

6. הוראות נוספות: ל"ר

7. ביצוע התכנית

- 7.1 שלבי ביצוע: הבניה בחזית האחורית תיעשה בהינף אחד.
- 7.2 מימוש התכנית: זמן משוער למימוש התכנית: 60 חודש מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אפרים ברזני	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מס' תאגיד:	
עורך התכנית	שם: מיגל אסתרקינד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: גוטל ושות' אדריכלות ובינוי	מס' תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם: אפרים ברזני	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מס' תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם: למל אברהם	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מס' תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם: למל גיל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מס' תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם: למל ירון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מס' תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם: למל אורלי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מס' תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם: זיצוב מלכה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מס' תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם: הרפז אלון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מס' תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם: הרפז אמנה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מס' תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם: בוקבזה ארלט	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מס' תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם: בוקבזה ג'אקומו	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מס' תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם: אסוייד סוזי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מס' תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם: אסוייד ג' בן יוסף	חתימה:	תאריך: 30-4-12
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מס' תאגיד:	
בעל ענין בקרקע	שם: ברזני מנשה	חתימה:	תאריך: 8/5/12
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מס' תאגיד:	