

10/11/86

תכנית מס' 5826א

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

**תכנית מס' 5826א**

הוספת יח"ד אחות ורחבת יח"ד במבנה קיים

ברחוב הבנאי 30, שכונת בית הכרם

משרד הפנים המחו"זק  
דשכת התכנון המחו"זק  
2012.05.03  
תיק מס' 1  
פ.ז.ק.ב.ל

מחוז

מרחוב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית **תכנית מתאר מקומית**

### אישורים

מתן توוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים – מחוז ירושלים</b>            חיועדה בתקומת החקלאות ביום:  <u>29.3.2012</u></p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> מאשר את התכנית  <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר  <u>אין מחלוקת</u>  <u>ויקר הוועדה המחו"זק</u></p>	

## דברי הסבר לתוכנית

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

מבקשים עתה להוסיף יח"ד אחת במפלס התחתון של הבניין (קומת עמודים מזרחית) שהוא ייחידה פרטית רשותה ע"ד מגיש התכנית, ולהרחיב את שאר הדירות, ביחס לדירות הגג המערביות, ע"י הוספה חדר על הגג הקיים.

אין לבניין תיק בבית משפט. עברת הבניה היחידה לבניין (תוספת על מרפסת הגג בקומת העליונה) מוצעת בתכנית לבניה החדשה.

מגיישי הבקשה הינם מבעלי הנכס כשאר הבעלים מצטרפים אליו.

**דף ההסבר מהו זה רקע לתוכנית ואינו חלק ממשמיכיה הסטוטוריים.**

הווסף יח"ד אחת והרחבת יח"ד במבנה קיים ברוח  
הבנייה 30, שכונת בית הכרם  
5826

1018

מתן תוקף

**1. זיהוי וסיווג התכנית****1.1 שם התכנית**

מספר התכנית

**1.2 שטח התכנית**

מחוזות

**1.3 מהזורה**

מספר מהזורה בשלב

1

תאריך עיצוב המהזרה

2/12

תכנית מתאר מקומי

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסדרת המוסמך  
להפקיד את התכנית  
לפי סעיף בחוק

עדשה מחויזת

לייר

תכנית שמכונה ניתנת להוצאה היתרדים או הרשות.

היתרים או הרשות

לא איחוד וחלוקת.

סוג איחוד

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת-  
מימדי?

**1.5 מקום התכנית**

נתונים כלליים	1.5.1
ירושלים קוואורדינטה X 218-300 קוואורדינטה Y 631-650	
שב' בית הכרם, רח' הבני 30, ירושלים עיריית ירושלים	1.5.2 1.5.3 בתכנית
חלק מתחום הרשות	תאור מקום הרשויות התיקחות לתחום הרשאות
ירושלים ירושלים בית הכרם הבניין 30	1.5.4 התכנית כתובות שבון חלה גפה ישוב שכונה רחוב מספר בית

**1.5.5 גושים וחלוקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלוקות בשלםותן	מספר חלוקות בחילוקן
30154	מושדר	חלק מגוש	65	

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכהול.****1.5.6 גושים יפנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לייר	30154

**1.5.7 מגרשים/תאי-שטח בתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תכנית	מספר מגרש/תאי-שטח
לייר	לייר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

מספר תכנית	מספר מגרש/תאי-שטח
לייר	לייר

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכניות מאושرات	סוג יוסט	הערה ליחס	מספר ילקוט פרטומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המיתארה 62	687	ו' تمוז תש"ט, 16/7/59
1218	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית 1218 ממשיכות להול	1205	כ"א מנחת אב התשכ"ה, 19/8/65
35166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 166. הוראות תכנית 166 נזק תחולנה על תכנית זו	6052	ו' שבט תש"ע 21/1/10
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 נזק תחולנה על תכנית זו	4847	כ"ג שבט התש"ס 30/1/2000
911	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית 911 ממשיכות להול	890	ג' כסלו התשכ"א 23/11/61

1.7 מסמי התכנית

תכנית מס' 5826

1.8. ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎՐԱՀԱՅՐԱԳՐԻ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԱՌԱՋՎԱԿԱՐԱԿԱՆ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎՐԱՀԱՅՐԱԳՐԻ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԱՌԱՋՎԱԿԱՐԱԿԱՆ

## 1.8.3 בעליך עיר בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תגידי שם רשות	מארח	כתובת	טלפון	עיר, נסיך	בלט	דוא"ל
אברים ברזני	31621	נליות מומפחה	משיח	בלוקומוטו	6247666	איסקון י-ם	6242330	
למל אברהם	267218	שם זהות	משיח	הבנייה 30 י-ם	6521360	הבנייה 30 י-ם	6521360	
למל אליל	577904251	שם זהות	משיח	הבנייה 30 י-ם	6521360	הבנייה 30 י-ם	6521360	
למלIRON	54982426	שם זהות	משיח	הבנייה 30 י-ם	6521360	הבנייה 30 י-ם	6521360	
למל ארלי	28050599	שם זהות	משיח	הבנייה 30 י-ם	6521360	הבנייה 30 י-ם	6521360	
זיגוב מלכה	5180245	שם זהות	משיח	הבנייה 30 י-ם	6521360	הבנייה 30 י-ם	6521360	
הרפז אלון	57425795	שם זהות	משיח	השדר 11 י-ם	6511313	השדר 11 י-ם	6511313	
הרפה אמנורה	11831542	שם זהות	משיח	השדר 11 י-ם	6511313	השדר 11 י-ם	6511313	
בקבוצה אלטל	6/959172	שם זהות	משיח	הבנייה 30 י-ם	6511313	הבנייה 30 י-ם	6511313	
בקבוצה יאלקנו	6/959176	שם זהות	משיח	הבנייה 30 י-ם	6511313	הבנייה 30 י-ם	6511313	
אפשיך סמי	959057	שם זהות	משיח	הבנייה 30 י-ם	6511313	הבנייה 30 י-ם	6511313	
אסיסי זק בון יוסוף	959056	שם זהות	משיח	הבנייה 30 י-ם	6511313	הבנייה 30 י-ם	6511313	
ברור מנטה	31264	שם זהות	משיח	הבנייה 30 י-ם	6511313	הבנייה 30 י-ם	6511313	

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם מקומית / שם	כתובת	טלפון	טלטליה	פקט	דו"ל"	אלה, אלריכל אסתרלינץ	מגיל אסתרלינץ	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם מקומית / שם	כתובת	טלפון	טלטליה	פקט	דו"ל"	אלה, אלריכל אסתרלינץ
guittel@zahav.net.il	6422370	בית גוגו גוגו, י-ם	02-6430045	054-6210155	6422370	02-5816642	ר. 1395, י-ם	77817	30387507	נמל וشهرת איזריילוב נובני	77817	30387507	נמל וشهرת איזריילוב נובני	02-6430045	054-6210155	6422370	guittel@zahav.net.il	מגיל אסתרלינץ
								322	37361	יעקב טמל	322	37361	יעקב טמל	02-5816642	02-5816642	02-5816642		

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהיה לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בעד הגדרה, 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 נזעתו לו המשמעות הנтונה לו בחוק התכנון והבנייה 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 ייח"ד חדשה
2. הרחבת ייח"ד קיימות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוז מאזור מגוריים 5 למגורים ב- 2. הגדרת מס' יחידות הדיור מותרות מ-7 ל-8
3. הגדלת שטחי הבניה המותרים מ-422.70 מ"ר עד 971.40 מ"ר (מהם 548.70 מ"ר שטח עיקרי ו-422.70 מ"ר שטחי עזר) על ידי היתר בניה 17855, ל-1312.31 מ"ר (מהם 924.04 מ"ר שטח עיקרי ומתחון מקלט ציבורי, ו-388.27 מ"ר שטחי שירות).
4. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים: שמירה ונטיעה חדשה
5. קביעת הוראות להפקעת הרחבות דרכן.
6. קביעת הוראות להוצאה היתר בניה.
7. קביעת הוראות להריסת גדר.

### 2.3 נתוניים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דזגס : 1.018

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

### 3. טבלאות ייעודי קרכע, תאי שטח ושטחים בתכניות

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח פנויים		תאי שטח		עיר
יעדים לשימוש הרווחה וחניה		1	2	מגורים ב
דרכן מאושרת		1	2	דרכן מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7, מקרה של סתרה בין המפורט בטבלה זו, יגבר התשווית על הרווחות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוגע		מצב מאושר		עיר
אחריות		מ"ר	מ"ר	עיר
95.727%	974.5	974.5	974.5	אזור מגורים
4.273%	43.5	43.5	43.5	דרכן מאושרת
100%	1018	1018	1018	סה"כ
				סה"כ
				עיר

## 4. יעודי קרקע ו שימושים

### 4.1 שם יעוד : מגורים ב

#### 4.1.1 שימושים : מגורים

#### 4.1.2 הוראות

##### א. עיצוב אדריכלי :

(1) **בנייה באבן:** הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

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

##### ב. סטיה נিירות:

גובה הבניין המרבי כמצויין בספח מס' 1 היו מחייב, וכל סטיה ממנו תיחסב סטיה נিירת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה נিירת מתכנית) התשס"ב-2002.

-- מס' ייח"ד המירבי בתכנון ית זו היו מחייב, וכל הגדרה שלו תיחסב סטיה נিירת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה נিירת מתכנית) התשס"ב-2002.

-- קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנונית הינם מחייבים ; כמצומש השטוח שבין גבולות המגרש לבין קו הבניין ייחסב סטיה נিירת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה נিירת מתכנית) התשס"ב-2002.

-- שלבי ביצוע (כמפורט בסעיף 7.1) הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחסב סטיה נিירת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה נিירת מתכנית) התשס"ב-2002

##### ג. תנאים למתן היתר בנייה :

(1) **תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין** עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

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

(3) **תיאום תשתיות** עם מהנדס העיר או מי מטעמו וביקורת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרכן ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות ביצועו הכליל וכדומה (להלן: **עובדות תשתיות**) המצוים בתוך תחום המקטען ובஸמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנונית כולן شامل (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהינה תשת-קרקעיות. על היתר הבניה יעתיק בມילת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והابיזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.

(4) **תוספת בניה על גג בית מושותפ:** א. חלק מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנונית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין. ב. תישמר גישה חופשית לכל הדירות אל גג הבניין.

(5) **נטיעות עצים בגרגים בכנסייה לבני** (באזור החניה).

##### ד. היטל השבחה:

(1) הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(2) לא יוצא היתר בניה במרקען קודם שלום היטל השבחה המגייע אותה שעہ בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות תשלום בהתאם להוראות החוק.

##### ה. פסולות בניין :

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

##### ו. חילוח מי נגר עלי :

יאוטרו לפחות 25% שטחים חדיימיים מותוך המגרש הכלול, במוגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הנitinן של מי נגר עליili וחילוחם לחתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדיימיים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדייר (כגון חוץ וחולקים).

##### ז. שמירה על עצים בוגרים :

(1) כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתעריט.

(2) העצים המסומנים בתעריט לשימור, אסורה עקרותם או פגיעה בהם. החפיריה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרקע העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

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

**ה. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה – תמי"א 38:**  
למבנים שהיתר הבניה ניתן להם לפני 1/1/1980 ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן ישראלי תי"י 413<sup>4</sup>,  
תנאי למתן היתר בניה לבנייה יהיה מילוי הוראות תמי"א 38 לענן חיזוק מבנים מפני רעידות  
אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי תי"י 413 יותנה  
בחיזוק המבנה כולל יחד עם התוספות בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות תי"י 413 ומילוי אחר  
התנאים הבאים: (1) הגשת חוות'ד המتبسطת על איבחון עפ"י תקן ישראל תי"י 413 (הנחיות  
לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם, בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים  
בפני רעידות אדמה. (2) על בקשה להיתר כאמור יהולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדרשת על בקשה  
להיתר הכלולת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמי"א 38 (נספח א לחוזר מנכ"ל משרד  
הפנים – "עדוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמי"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני  
.2008).

**ט. חניה:**

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקין החיל במקום בו זמן אישור התכנית.  
החניה תמקם בשטח המסומן בתשריט בראשת אלכסונית שחורה בחזית הבניין..

**ג. רשות העתיקות:**

על פי חוק העתיקות התשל"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 להריסטה:**

הגדר המסומנת בנספח הבניה מס' 1 בצחוב להריסטה תיירס כתנאי להזאת היתר בניה ע"י בעלי  
הזכויות בחלק הגדר המיועד להריסטה.

**4.2 שם יעוד : דרך מאושרת**

**4.2.1 שימושים: דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה 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 להוראה פסקה ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

\* כרך שער וגדת הארץ

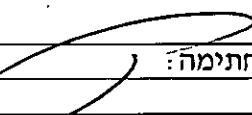
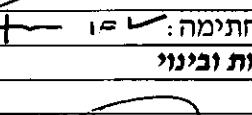
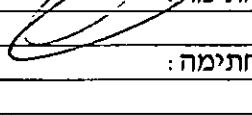
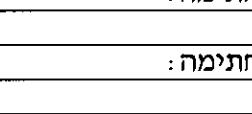
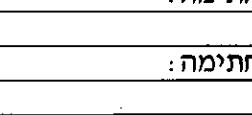
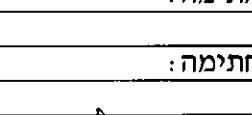
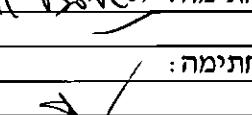
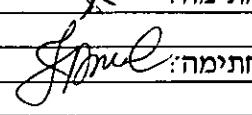
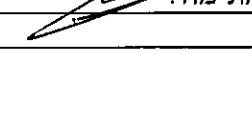
.5  
အေဒီ ၁၉၆၅ ပါန်နမ် ၃၄။ အဲ မျှော်

## 6. הוראות נוספות: ליר

### 7. ביצוע התכנית

- 7.1 **שלבי ביצוע:** הבניה בחזיות האחוריות תיעשה בהינך אחד.
- 7.2 **מימוש התכנית:** זמן משוער למימוש התכנית: 60 חודשים מיום אישורה.

### 8. חתימות

מגיש התכנית:	שם: אפרים ברוני חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: מס' תאגיד:
עורך התכנית:	שם: מיגל אסטורקינד חתימה:  תאגיד: גוטל ושות' אדריכלות ובינוי מס' תאגיד:
בעל עניין בקרקע:	שם: אפרים ברוני חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: מס' תאגיד:
בעל עניין בקרקע:	שם: למל אברהט חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: מס' תאגיד:
בעל עניין בקרקע:	שם: למל גיל חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: מס' תאגיד:
בעל עניין בקרקע:	שם: למל ירון חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: מס' תאגיד:
בעל עניין בקרקע:	שם: למל אורלי חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: מס' תאגיד:
בעל עניין בקרקע:	שם: זי'צוב מלכה חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: מס' תאגיד:
בעל עניין בקרקע:	שם: הרפ' אלון חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: מס' תאגיד:
בעל עניין בקרקע:	שם: הרפ' אמנה חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: מס' תאגיד:
בעל עניין בקרקע:	שם: בוקובזה אורלט חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: מס' תאגיד:
בעל עניין בקרקע:	שם: בוקובזה נ' אקומו חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: מס' תאגיד:
בעל עניין בקרקע:	שם: אסוייד צויז חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: מס' תאגיד:
בעל עניין בקרקע:	שם: אסוייד ג' בן יוסף חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: מס' תאגיד:
בעל עניין בקרקע:	שם: ברוני מנשה חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: מס' תאגיד: