

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13199

שם תוכנית: הרחבות דיור-רח' בית ישראל 26, בית ישראל

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____ 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: _____ נו"ר הוועדה: _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

1. המגרש הוא פינתי. ממוקם ברח' בית ישראל (הרחוב הראשי של שכונת בית ישראל – פינת רח' שמעון רוקח. – בשכונת בית ישראל (שכונה המשתרעת מערבית לרח' שמואל הנביא).
2. השכונה בנוייה בצפיפות. רב המבנים בשכונה מגיעים עד לגבול המגרש. עיקר המבנים הם בגבה של 2-3 קומות אך קיימים חריגים המגיעים לגבה של 5-6 קומות. לרב המבנים גג רעפים.
3. במגרש קיים בניין בן שלש קומות + גג רעפים וכן מרתף חלקי. הבניין נבנה בשני שלבים. המבנה המקורי במגרש כלל את המרתף ואת קומת הקרקע אשר השתרעה על כל שטח המגרש למעט רצועה ברוחב של כ-3 מטר בגבול הדרומי של המגרש ששמשה כחצר. לפני כשנתיים נוספו שתי הקומות העליונות – בכל קומה יחידת דיור אחת. שתי הקומות הללו אינן מכסות את מלוא שטח הקומה המקורית, אלא נסוגות כ-3 מטר לכיוון דרום ביחס לקומה המקורית. בחצר נקבעו מדרגות חיצוניות לשם עלייה ליחידות הדיור החדשות.
4. התכנית מציעה הרחבה לשתיים משלוש הדירות בבניין. ליחידה התחתונה מוצעת הרחבה במרתף – כך ששטח המרתף יתפוף את שטח קומת הקרקע. לדירה בקומה א מוצעת הרחבה לכיוון דרום על גג קומת הקרקע עד למרחק 5 מ' מן המבנה השכן.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 4" בתכנית 4383.
 2. תוספת הבנייה נבנתה עפ"י היתר מס' 04/304.1.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:**
1. הבניין לא מאוכלס.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:**
1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הקרקע.
 2. שני הבעלים האחרים יחתמו על התכנית
 3. הקרקע פרטית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות דיור – רח' בית ישראל 26, בית ישראל

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יורסם ברשומות

13199

מספר התוכנית

0.087 ד'

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורת

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 22.5.12

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יורסם ברשומות

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 מחוזית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
 עמוד 3 מתוך 14
 23/05/2012

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה X	221330
	קואורדינטה Y	633025
1.5.2 תיאור מקום	שכונת בית ישראל	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
	שכונה	בית ישראל
	רחוב	בית ישראל, פינת שמעון רוקח
	מספר בית	26

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
33087	מוסדר	חלק מהגוש	210	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר 62	ביטול	תכנית מתאר 62
30.10.1994	י.פ. 4257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המקורית ממשיכות לחול.	שינוי	תכנית במ/4383
21.1.2010	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תכנית 5166/ב
06.04.1996	י.פ. 4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תכנית 5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	מ. זיידמן	8.7.2010	ל.ר.	14	ל.ר.	• מחייב	הוראות תכנית
	ג. מחוזית	מ. זיידמן	5.10.2010	1	ל.ר.	1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ג. מחוזית	מ. זיידמן	8.8.2010	1	ל.ר.	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בניין ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

א. * נספח הבינוי הנו מנחה כלכלי למעט הנושאים הבאים שהם מחייבים : מס' יחיד מירבני, גבה בנייה מירבני, מס' קומות מירבני, וקווי בניין מירבניים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-5458860	02-5375661	רח' מנחת יצחק 3, ירושלים					327478269		

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5375697	054-5458860	02-5375661	מנחת יצחק 3, ירושלים				327478269				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
zbarc@012.net.il	025635819	0522608672	025635819	הפלמ"ח 'NS2, ירושלים				39943	013301130			
murch@bezeqint.net	6483683	054389292	6483683	רח' העצמאות 16/35 אשדוד				959	307040618			

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
------	------------

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבת דירות מגורים בבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
 - שינוי שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. קביעת בניוי לחפירה והרחבת קומה תת-קרקעית קיימת לשם הרחבת יח"ד שמעל.
 2. קביעת בניוי לתוספת בחזית דרומית לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה א'.
- ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 266 מ"ר (מתוכם 196 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 70 מ"ר, שטחי שירות).
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
- ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.087 ד'

הערות	סה"כ מטצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי בלבד	196	מ"ר	+ 51 מ"ר	145 מ"ר*	מ"ר	מגורים
יע"פ היתר 04/304.1	3		0 יח"ד	* 3	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג	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 ההוראות בטבלה זו.

טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	87	מגורים ג		100%	87	מגורים מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

	שם ייעוד: מגורים ג	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	.א.
	הוראת	4.1.2
הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה ללא סיתות, אסורה.	עיצוב אדריכלי	.א.
מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. קווי הבנייה המירביים מחייבים. הקטנת המירווח לגבול המגרש יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002. גבה הבנייה המירבי מחייב. כל הגבהה מעבר לגבה המירבי המצויין בנספח מס' 1 יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002.	סטייה ניכרת	.ב.
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. 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, תתכים, חזיתות, תכנון תנייה נדרשת ושייך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</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 קווי 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), צנורות ביוב ומיסרashiים וכיצא 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ל-4 היחידות המאושרות בתכנית זו.</p>	תנאים להיתר בנייה	.ג.
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.	פסולת בניין	.ד.

ה.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ו.	הפעלת מגרסה	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ז.	קולטי שמש על הגג	א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח.	חיזוק מבנים	א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה עפ"י דרישת ת"י 413 ומילוי אחרי התנאים הבאים: 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי, ת"י 2413, (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה. 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידת 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות ליונים (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כלולים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר / אחוזים		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			קדמי	ימני	מונחת	קובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	3	3	9.15	34	3	90%	306	266	35	39	35	157	87	1	מגורים	

הערות לטבלה:
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

* רום הגג 11.90 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה 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.

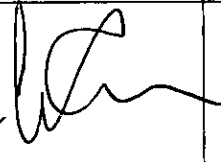

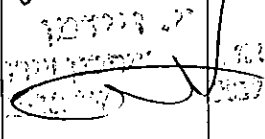
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
		<ul style="list-style-type: none"> הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – 7 שנים מוזמן אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28/5/12			327478269	אלינסון חיים עוזר	מגיש התוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
28/5/12			327478269	אלינסון חיים עוזר	בעלי עניין בקרע
29.5.12			013301130	משה זיידמן	עורך התכנית