

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' מק/ 12941**

**שם תוכנית: הרחבת שתי יחידות דיור קיימות עד ל- 120 מ"ר כל אחת, תוך שינוי החלוקה הפנימית ותוספת גלריה. רחוב בן שטח 3, ירושלים.**

**מחוז: ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**  
**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית המכילה הוראות של תכנית מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית ברחוב בן שטח בירושלים.  
התכנית מבקשת להרחיב שתי יחידות דיור קיימות עד לשטח שאינו עולה על 120 מ"ר כל אחת,  
תוך שינוי בחלוקה הפנימית של הקומה במפלס +4.80 ותוספת גלריה במפלס +7.15.  
בנוסף התכנית מגדירה אלמנטים להריסה בבנין.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

הרחבת שתי יחיד לשטח של עד 120 מ"ר תוך שינוי החלוקה הפנימית ותוספת גלריה. רח' בן שטח 3 ירושלים.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

מק/ 12941

מספר התוכנית

677 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 10.9.2012

- תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה.

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

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 התוכנית לפי סעיף<sup>18</sup> בחוק היתרים או הרשאות

62 א(א) סעיפים קטנים 12,4 . 62 א(ג)

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 221075 קואורדינטה X  
631875 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום : ירושלים, שכונת מרכז העיר, ברחוב בן שטח מס' 3.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית : רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית : ירושלים
- יישוב שכונה רחוב מספר בית  
מרכז העיר בן שטח 3

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30036	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק</b>
---

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי/כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16.7.59
856	שינוי/כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 856 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 765	3.6.1960 ח' סיון התש"כ

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדר' יעקב מולכו	10.9.2012	-	16	-	-	מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדר' יעקב מולכו	10.9.2012	1	-	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדר' יעקב מולכו	10.9.2012	1	-	-	1:100 1:200	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בניי (נספח מס' 1)
	ועדה מקומית	אדר' יעקב מולכו	10.9.2012	1	-	-	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח חתכים וחזיתות (נספח מס' 2)
	ועדה מקומית	אדר' יעקב מולכו	10.9.2012	1	-	-	1:100	מחייב	נספח חישוב שטחים (נספח מס' 3)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

## 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	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-5852800			518833244	הרדוף מבכ' החזקות		321559619	אן היסדן וילמה	
									513738138	הרדוף מבכ' החזקות	

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע – להשוות מול נסח טאבו מעודכן.

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					513982355		054611686	ל. לוי נדל"ן בע"מ	
					513833244			- אברבנאל אברהם	
					513738138			- הווארד כץ - החזקות	
					513766055		321559619	- חרווי מבץ - החזקות	
					580116010			- אן הילסדן וילמה - פריסייליה ג'ורופסקי - החזקות	
							317063055	- תמו פול חיים	
							033963513	- פירו ליאור	
							70869847	- פנתס אפרים	
							4330236	- גאורי יוסף	
							4287043	- גאורי לאה	
							053589305	- גאורי הרצל אריאל	
							050289404	- בית הכנסת אוהבי - ירושלים – עמותה	
							065802712	- גלבנרט אריה - גלבנרט ז'קלין	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yacov@mhho.co.il	02-6711822		02-6711616	רבקה נ. ירושלים		מולכו מקומית אדריכלים	959		יעקב מולכו	אדריכל	• עורך ראשי
			0779630239	העממאות 16/35 רבעו הסיטי, אשדוד					אלכס מורטוב	מודד	• מודד

10/09/2012

עמוד 8 מתוך 18



**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
לא רלוונטי	

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 שתי יח"ד, עד 120 מ"ר כל אחת, עפ"י סעיף 62 א(א) 12 לחוק התכנון והבניה, ע"י שינוי החלוקה הפנימית ותוספת גלריה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 א. התרת שינויים פנימיים במפלס +4.80 ע"י חלוקתו מחדש לשתי יח"ד (בהתאם למס' יחידות הדיור הקיים בקומה).
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומת גלריה במפלס +7.14, לצורך הרחבת שתי יח"ד כאמור, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.
- 2.2.2 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- 2.2.3 קביעת הגדלת שטחי הבניה ליחידות דיור מס' 4 ו-5 וקביעתם ל-120 מ"ר כל אחת.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה כאמור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין קירות /מבנה/מעקות/גגונים להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.677
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטחי הבניה	623.9		57.5	566.4	מ"ר	מגורים
המפורטים במצב המאושר משקפים את הבניין הקיים בשטח	56.3		(תוספת)	56.3	מ"ר	מגורים (עסק)
	263.0		(גלריה)	263.0	מ"ר	מסחר (מסעדה)
	943.2		57.5	885.7	מ"ר	סה"כ

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

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

**3.1. טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מבנה/קירות/מעקות/גגונים להריסה			
	02	02	מסחר
		01	שטח פתוח ציבורי

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
60.8	412	מסחר		60.8	412	מסחר
39.2	265	שטח פתוח ציבורי		39.2	265	שטח פתוח ציבורי
<b>100%</b>	<b>677</b>	<b>סה"כ</b>		<b>100%</b>	<b>677</b>	<b>סה"כ</b>

## 4 יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים כמאושר בתכנית מס' 856	
ב. מסחר בקומת הקרקע	
ג.	
הוראות	4.1.2
א.	<p>תותרנה תוספות בניה כמופרט להלן:</p> <p>1. יותרו שינויים פנימיים במפלס +4.80 ע"י חלוקה מחדש של שתי יחידות דיור קיימות (יחידות מס' 4 ו-5), בהתאם לנספח בינוי מס' 1.</p> <p>2. תותר תוספת קומת גלריה במפלס +7.14 לשם הרחבת יחידות הדיור שלעיל, בהתאם לנספח מס' 1.</p> <p>מודגש בזאת כי שטח כל יחידות הדיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר. וכן כי אין כל שינוי בגובה הבניה המירבי הקיים בבנין.</p>
ב.	<p>מוגדש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד המירבי, שטחי הבניה המרביים, קווי הבניין המרביים, גובה קומת הגלריה, והאלמנטים המיועדים להריסה.</p>
ג.	<p>קווי הבנין המרביים לתוספת קומת הגלריה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ד.	<p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף מס' 5 להלן.</p>
ה.	<p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 10 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ו.	<p>סטייה ניכרת:</p> <p>מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (בטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p>
ז.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר הוראות בסעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ח' (חניה), 6.5 (הריסה) להלן.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי ליחידות 4 ו-5, אלא לאחר הריסה בפועל של האלמנטים המיועדים להריסה שבתחום יחידות 4 ו-5, והמפורטים בנספחים מס' 1 ו-2, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות בנקאית ע"ס 10,000 שקלים להבטחת שיקום נזקים במידה ויגרמו כתוצאה מהבניה וההריסה של התוספות לשטח הפתוח הציבורי, הכל לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.</p>
ח.	<p>חניה:</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ט.	<p>מודגש בזאת כי הגובה המינימאלי מתחת לגלריות ומעל הגלריות לא יפחת מ-2.20 מ' אי עמידה בתנאי זה לא תאפשר הכשרה של הגלריות שנבנו ללא היתר.</p>
שטח ציבורי פתוח	4.2
הוראות	4.2.1
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר מעל לפנייה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	אפיקות (יח"ד ליונים נטו)	מספר יח"ד בבנין	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה בני"ד		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מסחר			
										סה"כ	שטחי בניה				מותרת לפנייה הקובעת	שירות	עיקרי
0	0	0	0	0	15	41.2	10	100	266	1,094.47	0	0	151.25	943.22	412	02	מסחר

הערות לטבלה :  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה זו כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכנית ובהיתרים)  
התשע"ב 1992.  
שטחי כל המוזוטראות בבנין לא יימנו במניין השטח המותר לבנייה.

10/09/2012

עמוד 12 מתוך 18

**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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

**6.4 שילוט**

לא יבצע שילוט על היקורת החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט התש"מ 1980.

**6.5 מבנה/חריגות בנייה להריסה:**

המבנה/ חריגות הבנייה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, ובנספח מס' 2 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. ראה סעיפים 4.1.2 ב' ו- 4.1.2 א' לעיל.

**6.6 שונות**

כל יתר ההוראות בתכנית 856 שלא שונו במפורש התכנית זו, מק/12941 ממשיכות לחול ללא שינוי.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

הבנייה תעשה בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.9.12	באמצעות עו"ד ניר קמחי מתוקף ייפוי כוח	513738138	321559619	אן הילסדן וילמה  הרווי כץ החזקות	מגיש התוכנית
10.9.12	<p>HOWARD KATZ HOLDINGS (ISRAEL) LTD HARVEY KATZ HOLDINGS (ISRAEL) LTD 513738188 כוח</p> <p>PRISCILLA GEROFSKY HOLDINGS (ISRAEL) LTD 513766055</p>	513982355  513833244 513738138  513766055            580116010	054611686    321559619  317063055 033963513 70869847 4330236 4287043 053589305  050289404 065802712	ל. לוי נדליין בע"מ - אברנאל אברהם - הווארד כץ החזקות - הרווי מ.כץ החזקות. - אן הילסדן וילמה - פריסיליה גרופסקי החזקות - חמו פול חיים - פירו ליאור - פנחס אפרים - גאורי יוסף - גאורי לאה גאורי הרצל אריאל - בית הכנסת אוהבי ירושלים - עמותה - גלבורט אריה גלבורט ז'קלין	בעלי עניין בקרע
10.9.12	<p>י. מולכו (אדריכלים בע"מ) רח' רבקה 11, ירושלים טל: 6711616</p>	י. מולכו אדריכלים	06794770	אדרי יעקב מולכו	עורך התכנית