

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' מק/11181**

**הרחבות יח"ד ברח' בית ישראל 33, בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליחידת דיור מורחבת**

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה


<p>ועדה מקומית י.נ.ס.י.ק.                  אישור תכנית מס' 11181                  הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית                  בשיעור מס' 33 ביום 3/12/06                  מהנדס הלי קרפזיר העניין</p>	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

**מס' מק/11181, שם תכנית : הרחבות יחיד"ד ברח' בית ישראל 33 בשטח שאינו עולה**

**על 120 מ"ר ליחידת דיור מורחבת**

**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 31 בגוש 30091 רח' בית ישראל 33, בשכונת בית ישראל בירושלים, התב"ע התקפה הינה 4383, וייעודו הוא אזור מגורים מיוחד, בו מותרים 155%, דהיינו 155 מ"ר.
- הבנין הוא בן 3 קומות קיימים עם 3 יחיד"ד.
- בתכנית זו מוצעים תוספות בחזית מערבית, כן מוצעת תוספת קומה רביעית שתשמש כהרחבה לדירה בקומה שמתחתיה.

**רקע תכנוני לתכנית**

- היתר הבניה שהוצא הוא לפי השטחים המאושרים בתב"ע, ללא הקלות.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

- הבניה הקיימת בבנין ללא היתר מסומנת בנספח הבינוי בקו אדום מקוקו, ולגבי התוספות שבחזית המערבית קיים הליך שיפוטי, וקיבלו אורכה על מנת לאשרה, בחזית המזרחית קיימת בניה בפועל בקומה אחת ומוצעת להריסה במסגרת תכנית זו, תוספת הקומה המוצעת בתכנית אינה קיימת בפועל.

שם עורך התכנית - אילן אפרת, אדריי

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים**

1.1		זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות יח"ד ברח' בית ישראל 33 בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד
		מספר התכנית	מק/1181
1.2	שטח התכנית		100 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	14/10/12
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיפים 4, 12, 62-א (ג)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5		מקום התכנית	
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה מערב מזרח – Y	221265
		קואורדינטה דרום צפון – X	633185
1.5.2	תאור מקום	שכונת בית ישראל, רח' בית ישראל 33	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים בית ישראל בית ישראל 33

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30091	מוסדר	חלק מהגוש	31	-

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 מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
לא רלוונטי	

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

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.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
במ/4383	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/4383 ממשיכות לחול.	4257	28/10/94 כ"ה חשון תשנ"ה

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי' אילן אפרת	14/10/12	לא רלוונטי		לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	אדרי' אילן אפרת	14/10/12	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מקומית	אדרי' אילן אפרת	14/10/12	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כשהלק מהנתונים מחייבים	תכנית בניוי (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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			02-5323106	רח' בית ישראל 33	לי"ר	לי"ר	054133905	יעקב חושנגי	לי"ר	מגיש התכנית
			02-5818054	רח' בית ישראל 33	לי"ר	לי"ר	701371393	יעקב שורץ	לי"ר	
				רח' בית ישראל 33	לי"ר	לי"ר	024885659	ישראל טייטלבוים	לי"ר	

## 1.8.1.1 יזם כמותל

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

## 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	בעלי הזכויות בקרקע
			02-5323106	רח' בית ישראל 33	לי"ר	לי"ר	054133905	יעקב חושנגי	לי"ר	בעלי הזכויות בקרקע
			02-5323106	רח' בית ישראל 33	לי"ר	לי"ר	055576201	סמדר חושנגי	לי"ר	
			02-5818054	רח' בית ישראל 33	לי"ר	לי"ר	701371393	יעקב שורץ	לי"ר	
			02-5818054	רח' בית ישראל 33	לי"ר	לי"ר	032060824	גיטל שורץ	לי"ר	
				רח' בית ישראל 33	לי"ר	לי"ר	024885659	ישראל טייטלבוים	לי"ר	

## 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
			02-6734030	רח' יהודה 14	לי"ר	08176	0505941	אילן אפרת	אדריכל
			02-6793012	רח' הרכבים 9	לי"ר	985	028055762	יורם אלישיב	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
לי"ר	לי"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**

- הרחבות יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליחידת דיור מורחבת ברח' בית ישראל 33.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע א' וב' לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- ג. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.
- 2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-267.71 מ"ר, (מתוכם 249.95 מ"ר שטחים עיקריים ו-17.76 מ"ר שטחי שרות).
- 2.2.5 הגדלת מס' קומות מ-3 קומות ל-4 קומות.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית - מ"ר	100 מ"ר
------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	249.95		+95.41	154.54	מ"ר	מגורים
	3		-	3	מס' יחיד	

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	חריגות בניה להריסה		
1	1	1	מגורים ג'

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		
אחזים	מ"ר	יעוד		אחזים	מ"ר	יעוד
100	100	מגורים ג'		100	100	מגורים מיוחד
100	100	סה"כ		100	100	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מגורים ג'**

**4.1.1 שימושים**

א. מגורים

**4.1.2 הוראות**



- א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:
1. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 0.00), בקומה א' (מפלס +3.75), ובקומה ב' (מפלס +6.75), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1), ובהתאם לקיים בשטח.
  2. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
  3. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.
- ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקוי בנין מירביים.
- ג. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
  - ד. זכויות הבניה והוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
  - ה. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 3 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. סטייה ניכרת:
1. גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין 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 המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
  3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:
1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
  2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
- ח. עיצוב אדריכלי:
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
  - ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
- 1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
  - 2) הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח,

מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מתייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פיתרון 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 דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סלולריים), 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 ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

(4) תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.

(5) תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אתר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, וראה סעיפים 4.1.2 י' (חניה) להלן, 4.1.2 י"א (הריסה) להלן.

י. חניה:

(1) מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.

(2) החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

יא. חריגות בניה להריסה:

חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה, ויהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם.

יב. קולטי שמש על הגג:

(1) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

(2) הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקובעות					מעל לבניסה לקובעות	מתחת לקובעות			
					כמפורט בנספח 1	3	267.7	267.71	-	17.76	249.95	1	מגורים ג'
				-		4							
	כמסומן בתשריט												

• הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים)התשע"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

- 6.1.1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
- 6.1.2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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 תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970, פינוי הפסולת יעשה ע"י היזם ועל חשבונו.

**6.3. שילוט**

- 6.3.1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם לחוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

**6.4. הוראות בנושא חשמל**

- 6.4.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 6.4.2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 6.4.3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

**6.5. מתקני תקשורת**

- 6.5.1. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.6. רשות העתיקות**

- 6.6.1. על פי חוק העתיקות, התש"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.



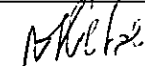
**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

**7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18/10/12		לייר	054133905	יעקב חושנגי	מגישי התכנית ובעלי הקרקע
		לייר	701371393	יעקב שורץ	
		לייר	024885659	ישראל טייטלבוים	

אילן אפרת - אדריכל

עורך התכנית	אילן אפרת	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	תאריך
		0505941	לייר	18/10/12

		לייר	054133905 055576201 דר. 701371393 032060824 024885659	יעקב חושנגי סמדר חושנגי יעקב שורץ גיטל שורץ ישראל טייטלבוים	בעלי הקרקע
--	--	------	---	---	------------