

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14327

**שם תוכנית: הרחבה ותוספת יח"ד
ברח' בית ישראל 4, שכ' בית ישראל, ירושלים**

**מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לתכנון ובניה למשל</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 _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית הנוכחית מציעה תוספת 2 יח"ד חדשות בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' בית ישראל 4, שכונת בית ישראל, ירושלים.
מדובר על בניין שמתוכנן לפי תכנית מתאר 62 איזור מגורים 4.
לא נמצא היתר בניה מקורי לבנין.

בתאריך 02/11/1999 אושרה תכנית מס' 6286 לבנין הצמוד בקיר משותף לבנין הנ"ל, תכנית זו אישרה תוספת קומות, התכנית המוצעת מבקשת להשתוות באופן סימטרי ומדויק לבנין הצמוד ובכך תוצר מראה אחיד בחזיתות ל 2 הבנינים הצמודים.

2. רקע תכנוני לתכנית

תכנית זו מבקשת תוספת 2 קומות במפלסים +6.84 ו 9.56 לשם תוספת 2 יח"ד.
התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבנין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבנין.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

ע"פ הרישומים בעיריית ירושלים אין עבירות בניה בבנין זה, אולם קימות סגירת מרפסות ללא היתר.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הוא בעלים.

5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הרחבה ותוספת יח"ד
ברח' בית ישראל 4, שכי' בית ישראל, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

14327

מספר התוכנית

158.00 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

25/12/2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית 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 התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221325 קואורדינטה X

632840 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכ' בית ישראל, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה בית ישראל

רחוב בית ישראל

מספר בית 4

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30088	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	102	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	16/7/1959 "תמוז תשי"ט
5022	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5022 ממשיכות לחול.	4393	15/01/2004 כ"א טבת ה'תשס"ד
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5166 ב' ממשיכות לחול.	6052	21/01/2010 ו' שבט ה' תש"ע

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	25/12/2013		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	25/12/2013	1		1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	25/12/2013	1		1: 100	• מחייב חלקית*	נספח בניוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית 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.

* מחייב לענין גובה הבנין, קווי בנין, מיקום של מהלך גרמי מדרגות.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	יפה מרדכי יהודה	056619067				רח' בית ישראל 4 ים	0504171117				

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים חוכרים חוכרים	שמחי אשרת יפה מרדכי יהודה יפה אביבה נחמה	2715585 056619067 32901365			רח' בית ישראל 4 ים רח' בית ישראל 4 ים רח' בית ישראל 4 ים					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
beletsky@012.net.il	0722121108	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים			45834	304549462	דוד בלצקי	אדריכל	עורך ראשי
yospector@walla.com	02- 5381160	054-8444118	0722506200	רח' עוזיאל 34 ירושלים			34845	029332673	יוסף ספקטור	ה. אדריכלות	• עורך
	02- 6522596	050-5331854	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י-ם			959	307040618	ראובן אלסטר	מודד	• מודד

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

תוספת קומות לשם תוספת 2 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 - קביעת תוספת שטחי בניה.
- 2.2.2 - קביעת בינוי לתוספת קומות במפלסים +6.84 ו +9.56 לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
- 2.2.3 - שינוי יעוד מאזור מגורים 4 למגורים ג'.
- 2.2.4 - קביעת בינוי לסה"כ 336.00 מ"ר, מתוכם 262.00 מ"ר שטחים עיקריים ו 74.0 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.6 - שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.7 - קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.158
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ מתאר 62	262.00		+120.00	142.00	מ"ר	מגורים
	4		+2	2	מס' יח"ד	

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
		הריסה		1	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100.00%	158.00	מגורים ג'		100.00%	158.00	מגורים 4

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בניין תוספת קומות לשם תוספת 2 יח"ד.
ב.	קווי בניין קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד.	קולטי שמש בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה.	פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
ו.	תנאים למתן היתר בניה 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, 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 סולריים), 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.
ז.	חניה מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.
ח.	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק

<p>תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. מס' יח"ד בבניין יהא 4 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל-4 יח"ד חדשות בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מיקום המדרגות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. שלבי הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>		
--	--	--

?	חיזוק מבנים - תמ"א 38	
	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p>	
1.	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p>	
2.	<p>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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).</p>	
4.	<p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	

י"א.	ניצול מיטבי של מי נגר - תמ"א 34	
1.	יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.	
2.	<p>יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
י"ב.	הריסה	
	<p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר) **	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי				
																	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
מגורים ג'	1	158.00	262.00	28.00	-	46.00	336.00	213.0	4	18	63.30	11.85	4	1	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט		

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי התנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

** מעל גובה זה תותר רום הגג עד גובה 12.96+.

6. הוראות נוספות

6.1
לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		הינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: יפה מרדכי יהודה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם: בלצקי דוד	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 45834 34845		ספקטור יוסף תאגיד:	

ה. אדרי יוסף ספקטור
ס.ר. 34845
854-8444118

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: שמחי אשרת יפה מרדכי יהודה יפה אביבה נחמה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	