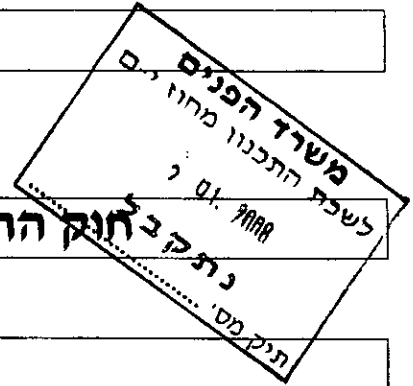


[Empty box]



**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס': 11789**

**יפורסם ברשומות - שם התכנית: הרחבות דיור וקביעת 2 יח"ד חדשות.**

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התוכנית תכנית מפורטת

**דברי הסבר לתוכנית**

תאור התכנית:  
 התכנית מבקשת קביעת הרחבות דיור בבניין קיים וכן קביעת השלמת קומה ותוספת שתי קומות חדשות.  
 רקע תכנוני לתכנית  
 התכנית מתואמת עם לישכת התכנון המקומית והמחוזית וקובעת מקומות חניה בתחום התכנית ליחידות המוצעות.  
 מגיש התכנית הינו אחד מן הבעלים הרשומים על החלקה.  
 פרטים לגבי הבנייה בפועל  
 לבניין הוגשה לאחרונה בקשה להיתר בניה לפי הזכויות מכח תכנית מתאר 62 (השלמת 5% לקומת גג) הקיימת על החלקה. ההיתר טרם הוצא.  
 כאמור תואמה התכנית עם לישכת התכנון למתכונת התכנון המוצעת ומוגשת בזאת בהתאם. מכתב סיכום מצורף לתיק.  
 הבניה אשר בוצעה על החלקה בעבירה מסומנת וניקבעת במסגרת התכנית להריסה.

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

## מחוז ירושלים

### תוכנית מס' 11789

#### 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מס': 11789 קביעת בינוי לתוספות בניה להרחבות דיור, להשלמת קומה, לתוספת קומות ליח"ד חדשות מעל בניין קיים ולחניה. ברחוב אבינועם ילין בירושלים.

525 מ"ר

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

- הגשה לקראת הפקדת התכנית

3 מספר מהדורה

08/2007 תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

- תוכנית מפורטת

- ללא איחוד וחלוקה.

- כן

- לא

- ועדה מחוזית

61, ד.

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף היתרים או הרשאות

#### 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

ירושלים

220990

632930

קואורדינטה X

קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, רחוב אבינועם ילין 16 בין רחוב שערי פינה, חבקוק, ורחוב יואל

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

01/01/2008

עמוד 2 מתוך 20

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית  
 יישוב  
 שכונה  
 רחוב  
 מספר בית

ירושלים  
 בית ישראל  
 אבינועם ילין  
 16

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30083	• שומה	• חלק מהגוש	חלקה 23	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
מס' הגוש הנוכחי : 30083	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תכנית מתאר 62	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ירושלים
---------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• שינוי	שינוי לתכנית המתאר 62, בין השאר עי"י תוספת זכויות בניה ושינוי קו בניין.	687	16/07/1959

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
-----	-----	אדר' לאה סבן	08/2007	1	-----	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
-----	-----	אדר' לאה סבן	08/2007	1	-----	1:100	מנחה	נספח בניני
-----	-----	אדר' לאה סבן	08/2007	-----	15	-----	מחייב	תקנון התכנית
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

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.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
גוש: 30083 חלקה: 23		02-5373810	050-5351581	050-5351581	רחוב אבינועם ילון 16 ירושלים	לא רשום	לא רשום	000642181	פריינד חיים אורי	לא רלוונטי	

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	02-5373810	050-5351581	050-5351581	רחוב אבינועם ילון 16 ירושלים	לא רשום	לא רשום	000642181	חיים אורי פריינד	לא רלוונטי	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5373810	050-5351581	050-5351581	רחוב אבינועם ילון 16 ירושלים	לא רלוונטי	000642181	פריינד חיים אורי	לא רלוונטי	
					לא רלוונטי	000745422	שטרסברג יעקב יהודה	לא רלוונטי	
					לא רלוונטי	000552448	שטרסברג זרבה	לא רלוונטי	
					לא רלוונטי	000541896	אייזנבאך ברוך	לא רלוונטי	
					לא רלוונטי	025533787	פריינד ישעיהו	לא רלוונטי	
					לא רלוונטי	025741430	פריינד יוכבד	לא רלוונטי	
					לא רלוונטי	036780849	דייטש יהודה	לא רלוונטי	
					לא רלוונטי	321558959	דייטש רבקה	לא רלוונטי	
					לא רלוונטי	4/458051	שוורץ ליאופולד	לא רלוונטי	
					לא רלוונטי	458052/ד	שוורץ רחל	לא רלוונטי	

1.8.4 עורך התוכנית 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	
<a href="mailto:LEAVI4@WALLA.CO.IL">LEAVI4@WALLA.CO.IL</a>	2-> 5330462	052- 8605606	02-5330462	רחוב ישפה 27 מכשרת	לא רלוונטי	.084126	059846907	לאה סבן	אדריכלית.	עורך ראשי • אדריכל • מודד'
<a href="mailto:m-ely@bezeqint.net.il">m-ely@bezeqint.net.il</a>	02- 6797852	-----	0206793012	רחוב הרכבים 9 תלפיות ירושלים.	לא רלוונטי	985		אלישיב יורם	מודד	

01/01/2008

עמוד 6 מתוך 20

## 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	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

קביעת בינוי להרחבות דיור, להשלמת קומה, לתוספת קומות חדשות וליחיד חדשות תוך קביעת חניה ושינוי קו בניין. קביעת בינוי להריסה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית.  
קביעת תוספות בניה להרחבות דיור.  
קביעת תוספות בניה להשלמת קומה ולשתי קומות חדשות מעל לבניין הקיים וקביעת יחידות דיור חדשות קביעת השימושים המותרים למגורים עם חזית מסחרית, הכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי.  
קביעת חניה ליחידות הדיור החדשות בתחום החלקה.  
קביעת תנאים למתן היתר בניה.  
קביעת בינוי להריסה.  
קביעת השלבים וההתניות לביצוע: הבניה תבוצע מלמטה למעלה להרחבות הדיור, ללא קשר ותלות לתוספות הבניה בחזיתות הבניין, תוכל הבניה על הגג להתבצע בנפרד.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
שטח החלקה אינו משתנה במסגרת התכנית	525 מ"ר	525 מ"ר	-----	525 מ"ר	שטח התוכנית – מטרים
	-----	10 יח"ד	2 יח"ד	8 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד

	מ"ר		שטחים עיקריים	459.65	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	-----	-----	-----	-----	מגורים מיוחד - מספר יח"ד
	-----	-----	-----	39.1	מסחר - מ"ר
	-----	-----	-----	-----	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	לא רלונטי	לא רלונטי	-----	-----	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	לא רלונטי	לא רלונטי	-----	-----	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	לא רלונטי	לא רלונטי	-----	-----	מלונאות ונופש - מספר חדרים / יחידות אירוח
	לא רלונטי	לא רלונטי	-----	-----	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלונטי	1	אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית

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.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד : אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית.

4.1.1 שימושים

אזור מגורים עם חזית מסחרית.

4.1.2 הוראות

א. תוספות הבניה יהיו בהתאם לחזיתות הבניין הקיים.

ב. העיצוב האדריכלי יתואם בשלב ההיתר עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

ג. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. לא תותר בניה באבן נסורה.

4.2 יעוד

4.2.1 שימושים

לא רלונטי



## 4.2.2 הוראות

- גגות הבניין יהיו גגות שטוחים הכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

תנאים למתן היתר בניה :

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים הקיימים בחצר החלקה והמסומנים להריסה ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה.
- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 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 , מפלס ופיתוח , מפלסי חצרות , פירוט קירות תומכים , חתכים חזיתות , תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן , מיקום מתקני אשפה , צוברי גז , ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות , הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות , פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחד לכל הבנין , סימון פתרון מעלית , פרטי בניה , מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 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 קווי תאורה , ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה [ להלן : עבודות תשתית] המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין . כל מערכות השתית 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 המיתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם, למקום מתאים , אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

4.2.3 סטיה ניכרת :

- קווי הבניין , שטחי הבניה ומס' הקומות בתכנית יהיו מחייבים וכל סטיה מאלה יחשבו לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה [ סטיה ניכרת מתכנית], התשס"ב – 2002.

4.2.4 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.

4.2.5 חניה :

- א. החניה תהיה על קרקעית .
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בתשריט ועל פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד מוצע	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מוצעים (מ"ר)		שטחי בניה הקובעת		גודל מגרש/ מועדי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד- מערבי	ציד- מזרחי	קדמי צפוני	מתחת לקניסה						מעל לקניסה	שטחי בניה סה"כ	מתחת לקובעת					מעל לקניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
3.0	3.0	3.6	3.0	1	5	19.30 מ'	2			812.05	15.37	47.35	28.12	721.21	525 מ"ר	1	מגורים ג'	

- ייעוד הקרקע ייקבע כאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית. השטחים המפורטים כשטחים מאושרים [להלן סי' 2.3] כוללים גם את השטחים למסחר.
- השטחים המאושרים כוללים תוספת 5% להשלמת קומת גג למגורים מכח תכנית 62, תכנית מתאר ירושלים.

## 6. ביצוע התוכנית

### 6.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	בהתאם להתנייה, היתרי בניה לשטחים המבוקשים: ניתן יהיה לבנות התוספות להרחבות הדיור מלמטה למעלה. ניתן יהיה לפצל היתרי הבניה בהתאם למפורט בהתנייה, כך שתוספות הבניה על הגג יהיו בהיתר נפרד.	ניתן לבנות תוספות הבניה המוצעות על גג הבניין הקיים ללא כל תלות בתוספת הבניה להרחבות בחזיתות הבניין. לא תתקיים בניה על עמודים. תתכן בניה הדרגתית להרחבות הדיור מלמטה למעלה.

### 6.2 מימוש התוכנית

זמן ביצוע התכנית: 15 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות ואישורים

### 8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
08/2007	252	לא רלונטי	000642181	פריינד אורי חיים	מגיש התוכנית
-----	-----	-----	-----	לא רלונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
08/2007			000642181 36780849 321558959 000745422 000552448 4/458051 7/458052 000541896 025533787 025741430	פריינד חיים אורי דייטש יהודה דייטש רבקה שטרסברג יעקב יהודה שטרסברג זהבה שוורץ ליאופולד שוורץ רחל איזנבאך ברוך פריינד ישעיהו פריינד יוכבד	בעלי עניין בקרקע
08/2007	לאה סבן	לא רלונטי	059846907	אדר' לאה סבן	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
<p>11789</p> <p>506008 10-08</p> <p>ה.א.ה</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים</p> <p>ועדה מחוזית הפקדת תכנית מס' 11789</p> <p>הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית</p> <p>בישיבה מס' 4510 ביום 07.07</p> <p>יו"ר הועדה</p>	

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.  
(2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !

# 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

## רשימת תיוג

### טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית • שמירת מקומות קדושים • בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית	1.1	
		מחוז		
		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.