

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12017

תוספת בנייה ברח' אביטל 11, י-ם

משרד הפנים  
לשכת התכנון והבניה  
24.02.09  
נתקבל  
תיק מס' 12017

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' Solt  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
ביום 26.01.09 Solt  
מינהל תכנון יו"ר הוועדה Solt

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית הינה תכנית להכשרת עבירות בניה- תוספת שטח עיקרי בקומה עליונה לשם הרחבת קומה ג' במפלס +9.00.  
התוספת הינה הרחבת יחידות דיור שנמצאות בקומה ג'. יחידות דיור 11, ו-12, רק לדירה 12 ישנה הצמדה של גג.  
התוספת תתבצע תוך שמירה על אופי הבניין כך שתנאים לחזית הבניין.  
התכנית המאושרת היא 3045, ישנן תכניות מאושרות גם בחלקות הסמוכות 3302, ובנוסף בחלקה 44 ת.ב.ע מס' 8072, 8072 א'  
התוספת המבוקשת נבנתה ומטרתה להרחיב שתי יחידות דיור קיימות.  
המבקש הינו בעל מאחת היחידות שאנו מבקשות את הרחבתן.

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

## מחוז ירושלים

## תוכנית מס' 12017

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית תוספות בנייה ברח' אביטל 11, ירושלים

1.2 שטח התוכנית 989 מ"ר

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה 3

תאריך עדכון 28.2.08

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד  
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינאטה X 220125  
קואורדינאטה Y 628750
- 1.5.2 תיאור מקום** ירושלים, שכונה: מקור חיים  
רחוב אביטל מס' 11
- 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 מקור חיים  
רחוב אביטל  
מספר בית 11

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30130	מוסדר	חלק מהגוש	45	-

הכול 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

## 1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.7.1959 י תמוז התשיט	687 י.פ.	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית הזו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 ממשיכות לחול.	שינוי	62
11.12.1983	2998 י.פ.	תכנית זו משנה את תכנית מסי 3045 בנושאים המפורטים בתכנית וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 3045 ממשיכות לחול.	שינוי	3045

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	זוס אד' בע"מ	28.2.08	1	ל"ד	1:00	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה הבניה המרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרבי, קווי בניין מרביים.	נספח בנינוי
	וועדה מחוזית	זוס אד' בע"מ	28.2.08	ל"ד	15	ל"ד	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	זוס אד' בע"מ	28.2.08	1	ל"ד	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים התשריטים על 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

מגיש התוכנית	מגיש התוכנית / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	סלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
מגיש התוכנית	ל"ר. מורחזי אביבה	שם פרטי ומשפחה	051569051	-	-	רח' אביטל מס' 11	-	-	-	-

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

אופי העניין בקרקע	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	סלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים	ל"ר	לוי יצחק מורחזי אביבה אניב אליהו ענמי רחמה לוי אמיר בנאי שמעון בנאי שולמית סולימני חנומה מורחזי רחל אדוואס אריס יעקב צביה	00288159 051569051 043329317 043266162 024136350 00331256 071091763 043277755 590349 58458597 049465164	ל"ר	רח' אביטל מס' 11	-	-	-	-

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	סלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
אדריכל	זום אדריכלות בע"מ רוני שנית	028053619	00101659	ל"ר	רח' הרב הרצוג מס' 55	02-5667103	-	02-75667103	שלוחה 6 jkamil@barak-online.net

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	סלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
מורד	מתנדס ומודד מוסמך אברהם אונסטר		827	ל"ר	רח' אריה אלטמן, 28 ים	02-5858538	-	02-5854878	ernstmed@netvision.net.il

**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
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים
וועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים

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 בנייה בקומה ג' לשם הרחבת 2 יחידות דיור קיימות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב' 2.  
 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומת הגג.  
 2.2.3 קביעת שטחי בניה בהיקף של 1035.36 מ"ר שטחים עיקריים.  
 2.2.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה.  
 2.2.5 קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
-	0.989	-	-	0.989	שטח התוכנית – דונם
-	12 יח"ד	-	-	12 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד (כל הבניין)
לפי היתר	1035.36	-	142.56	892.80	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר



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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ב' 2

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 מגורים ב' 2****4.1.1 שימושים**

מגורים

**4.1.2 הוראות**

א. תותר תוספת במפלס +9.00 לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות במפלס הגג.

ב. עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין

הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

## ב. תנאים למתן היתר בנייה בשטח :

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.  
התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה 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 חשבון מגישי התכנית .
4. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

## ג. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

## ד. סטייה ניכרת :

1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב. 2002.
2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

3. קווי הבניין המפורטים בבנספח מס' 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

י. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מותרת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות			
5.34	3.80	3.90	6.10	0	+ 13.00	12	149.2%	1475.38	-	-	440.02	1035.36	989	1	מגורים ב' 2

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 0.00 כמצוין בנספח מס' 1.

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

- א. הוועדה 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.

**6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה**

- א. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

**6.3 מחסנים להריסה**

- א. המחסנים המסומנים בקו צהוב בתשריט, ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה.

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

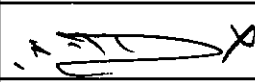

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

חתימה	תאריך	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			051569051	מזרחי אביבה	מגיש התוכנית
			00288159 051569051 043329317 043266162 024136350 00331256 071091763 043277755 590349 58458597 049465164	לוי יצחק מזרחי אביבה אגיב אליהו נעימי רחמה לוי אמיר בנאי שמעון בנאי שולמית סולימני חונמה מזרחי רחל ארוג'אס איריס יעקב צביה כהן רחל	בעלי עניין בקרקע
דונק שניית (אדריכלות) 2.2.09		00101659	028053619	זום אדריכלות בע"מ רוני שניית	עורך התוכנית

**8.2 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
	שם: <u>מר יהושוע פולק</u> תפקיד: <u>יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה</u>	ועדה מקומית
	שם: <u>הגב' רות יוסף</u> תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</u>	ועדה מחוזית

**9. נספחים****9.1 הליכים סטטוטורים****9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקות**

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	-	-

**9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק**

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר

**9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק**

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר / לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/ דחיית התכנית