

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 3250 ג'

שם התוכנית: תוספת יח'ד בת קומה למבנה בן 3 קומות מאושרות  
ברחוב כספי בירושלים.

- מחוז - ירושלים.
- מרחב תכנון מקומי - ירושלים.
- סוג תוכנית - תכנית מתאר מקומית.

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>משרד הפנים מחוז ירושלים הפקדת תכנית מס' 3250 ג' זוועדה המורכבת הוויטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 1108 ביום 11/10/08 יו"ר הועדה</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים הפקדת תכנית מס' 3250 ג' זוועדה המורכבת הוויטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 1108 ביום 11/10/08 יו"ר הועדה</p>

## דברי הסבר לתוכנית

שטח חלקה רשומה מס' 21 , הוא 0.687 דונם.

(בניין בהקמה).

שטח חלקה רשומה מס' 22 , הוא 0.767 דונם.

(בניין קיים).

שטח חלקה רשומה מס' 53 , הוא 0.115 דונם.

(דרך).

על שטח חלקות אלה הוכנו תכניות 3250 א' ו- מק' 3250 ב'.

בתכנית 3250 א' נקבע גבול הדרך לאורך חלקה 22 באופן שגוי , בצורה שהפקיעה למעשה את הכניסה לחניה בבנין זה.

עובדה זאת נתגלתה עם הכנת תכנית מק' / 3250 ב' בה תוקנה הדרך על ידי הסטתה על חשבון חלקה מס' 21 בהסכמת בעליה .

תכנית זו עוסקת בביטול הדרך שפלשה לחלקה 22 ובתוספת של יחידת דיור אחת, בת שתי קומות לבנין המתוכנן בחלקה מס' 21 וזאת לאור הסיכומים המוקדמים על תוספת זכויות במקום עם לשכת התכנון והחלטת הועדה המקומית בתכנית מק' / 3250 ב'.

הבנין נמצא בקצה רחוב כספי ברחוב ללא מוצא בסמוך ל-3 בנינים :

-מכיוון מזרח חלקה 20 , בנין קיים בגוהה +780.37

-מכיוון צפון ומעבר לרח' כספי, חלקה 69, בנין קיים בגובהה

+775.51

-מכיוון מערב ומעבר לדרך חלקה 22.

מגישי התכנית הינם בעלי הזכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

**תוספת יח'ד בת קומה למבנה בן-3 קומות מאושרות ברחוב כספי בירושלים.**

ג' 3250

1.569 דונם.

מלוי תנאים להפקדה

שם התוכנית

מספר התוכנית

שלב

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית
1.2	שטח התוכנית
1.3	מהדורות

יפורסם ברשומות

4 מספר מהדורה בשלב

4.1.09 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

- תוכנית מתאר מקומית.

1.4	סיווג התוכנית
-----	---------------

יפורסם ברשומות

סוג איחוד וחלוקה

- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

- כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- לא האם כוללת הוראות לענין 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**

קואורדינטה X 629,330  
קואורדינטה Y 221,620

**1.5.2 תיאור מקום** ירושלים, שכונת צפון תלפיות, רח' מרדכי כספי.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים  
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים  
שכונה צפון תלפיות  
רחוב מרדכי כספי  
מספר בית 28

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30112	מוסדר	חלק מהגוש	21,22,53 ארעית [2],[3],[4]	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	30112

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מק' 3250 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית אילו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכניות 3250 א' ו- מק' 3250 ב' ממשיכות לחול עליה (לרבות השינויים-לה)	3693	27/8/1987 ב' אלול תשמ"ז
תכנית מק' 3250 ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית אילו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3250 ב' ממשיכות לחול עליה (לרבות השינויים-לה).	5704	16/8/2007 ב' אלול תשס"ג
תכנית עמ' 9/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית אילו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית עמ' 9/ ממשיכות לחול עליה (לרבות השינויים-לה).		24/2/1976 כג' אדר א' התשל"ו
1884	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית אילו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1884 ממשיכות לחול עליה (לרבות השינויים-לה).	2561	30/10/1979 ט' חשוון התשמ'

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדלרכל	3/2008	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדלרכל	3/2008	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדלרכל	3/2008	1	לא רלוונטי	1:100	מחייב חלקית *	תכנית בניין (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדלרכל	3/2008	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	נספח איחוד וחלוקה (נספח מס' 2)

\* מחייב לעניין:

- גובה בניה מירבי.
- קווי בניין מירביים.
- מס' יחיד מירביים.
- מס' קומות מירבי.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות הממבילות יותר.

1.8 בעלי עניין / בעלי אמונות בקרקע / עורכי התוכנית ובעלי מקצוע מטעם

מניח התוכנית										
1.8.1	מקצת / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	דוא"ל / חקירה
		דוד אלה ע"י מרים אלה	054573437	054553508		ר"ח מרצה וקטנה 22 מבשרת ציון 90805	5330316	02-5790724		

יום פועל										
1.8.2	מקצת / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	דוא"ל
		לא רלוונטי								

בעלי עניין בקרקע										
1.8.3	בעלים	מקצת / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	דוא"ל
	תלקח 21		דוד אלה	054573437	054553508	מס' תאגיד / שם רשות מקומית		מוצא הקטנה 22 מבשרת ציון		
	תלקח 22		מירי אלה	066678806	058465006	מס' תאגיד / שם רשות מקומית		האלון 278 חר אדר		
			ליאור אלה	009633963	16435638	מס' תאגיד / שם רשות מקומית		"		
			חיי עזר	029340197	025303330	מס' תאגיד / שם רשות מקומית		"		
			חיי פרמי	031799984	47206	מס' תאגיד / שם רשות מקומית		שטאר פלג 3 ארנונד ירושלים		
			חיי זיווית			מס' תאגיד / שם רשות מקומית		"		
			אורלי אריאל			מס' תאגיד / שם רשות מקומית		"		
			אורלי מירי			מס' תאגיד / שם רשות מקומית		"		
			אורלי שילה			מס' תאגיד / שם רשות מקומית		"		
			מבט"ת דות			מס' תאגיד / שם רשות מקומית		כספי 26		
			עיריית ירושלים			מס' תאגיד / שם רשות מקומית				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כתובת	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלפון סלולרי	פקס	זימ"ל
ארנוסון ארצ'טקטורית	051587590	ארנוסון אמעיה	אדריכל	בית הטניס, לוח' ביתל 2 ירושלים.	29632			02-6734494	02-6734493	050-5234930	02-6734493	Arnoson_arc@bezeqint.net
		יורם אלישיב	מורה מוסמך	רח' הרמב"ם 9 ירושלים.	985			02-6793012	02-6797852			M_ely@bezeqint.net



**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**

-הוספת יחידת דיור בת קומה למבנה בן 3 קומות מאושרות.  
-תיקון זכות הדרך שבין חלקות 21 (4 ארעית) לבין 22 (2 ארעית).  
-איחד וחלוקה מחדש.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג' ולאזור מגורים א' בחלקה 21 (4) ארעית.

- ביטול דרך בתחום חלקה 22 (2 ארעית) ושינויים בשטחי החלקות.

2.2.2 א. הוספת יחידת דיור בת קומה ומבנה גג לתכנית מאושרת.

ב. שינוי גובה הבניין בחלקה 21 (4 ארעית) מ- 785.13 ל- 788.90.

ג. הנחיות בינוי לתוספת הבניה בחלקה 21 (4 ארעית).

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בחלקה 21 (4 ארעית) וקביעתם ל: 1416.73 מ"ר – מתוכם:

עיקרי 801.44 מ"ר

שירות 615.29 מ"ר

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 1,569

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		801.44	+243.66	557.78	מ"ר	מגורים ג'1 חלקה 21
		4	1+	3	מס' יח"ד	

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

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	100	מגורים ג'1
	200	מגורים א'
	300	דרך מאושרת

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	<b>שם ייעוד:</b> מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' וכל הוראות הבניה וזכויות הבניה בו יהיו כזכויות וכהוראות המאושרות טרם אישורה של תכנית זו.

4.2	<b>שם ייעוד:</b> מגורים ג' 1
4.2.1	<b>שימושים</b>
א.	מגורים
4.2.1	<b>הוראות</b>
א.	-הבניה תהיה באבן מסותתת.
ב.	<p>1. הגשת תכנון מפורט לתוספת הבניה בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>מפלסי בניוי, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>2. אישור שירותי הכבאות לתוספת המוצעת.</p> <p>3. אישור המקלוט לתוספת המוצעת.</p>
ג.	<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לתוספת המוצעת יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>

<p>ד. - קוי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט ונספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ה. - כל תוספת יח"ד / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ו. גדר מתקן האשפה המסומנת בתשריט בצהוב מיועדת להריסה.</p>	<p><u>קוי בנין:</u></p> <p><u>סטיה ניכרת:</u></p> <p><u>מבנים להריסה:</u></p>	<p>ד.</p> <p>ה.</p> <p>ו.</p>
<p><b>שם ייעוד: דרכים</b></p>		<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>		<p><b>4.3.1</b></p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>		<p><b>א.</b></p>

<p>דרכים מאושרות :</p> <p>השטחים הצבועים בתשריט בחול הם דרכים מאושרות.</p> <p>דרכים לביטול :</p> <p>הדרכים אשר סומנו בתשריט בפסים אדומים מבוטלות ויעודן יהיה כמפורט בתשריט.</p>	<p><u>דרכים:</u></p> <p>4.3.1</p> <p>4.3.2</p>	<p>4.3.2</p>
---	--	--------------



**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**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין עיני יום התכנית ועל חשבונו.

**6.3 הוראות בנושא חשמל**

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

**6.4 מתקני תקשורת**

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

**7. ביצוע התוכנית**


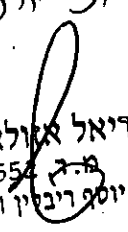
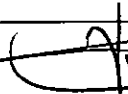
**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ך	

**7.2 מימוש התוכנית**

התוספת תבוצע בהינף אחד.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
12.2.09			054573431 054553508	דוד אלה ע"י ב"כ עו"ד מרים אלה	
				לא רלוונטי	זים בפועל (אם רלבנטי)
19.7.09	 טלם א וכ' הרכב		054573431 054553508 066678806 058465006 009633963 16435638 029340197 025303330 031799984 47206	דוד אלה מירי אלה ליאור אלה חי עזר חי כרמי חי דורית אזולאי אריאל אזולאי מירי אזולאי שילה בנבנישתי רות עירית ירושלים	בעלי עניין בקרקע
17.2.09			051587590	אדריכל אמציה אהרנסון	עורך התכנית

אמציה אהרנסון  
אדריכל וחונקן עדים  
17/2/09

**עיריית ירושלים**

הממונה על נכסי העירייה מאשר  
חתימתנו על התכנית היא כבעל שטחים  
או זכויות בשטחים בתחום התכנית  
אנחנו מאשרים את חתימתו  
תאריך 23.2.09  
חתימה

30/04/2008