

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 10677**

**שם תוכנית: הרחבות דיור במעלות דפנה 120**

**מחוז: ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**  
**סוג תוכנית: מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים                  אישור תכנית מס' <u>10677</u>                  הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית                  בישיבה מס' <u>33109</u> ביום <u>19.11.06</u>                  מינחם תכנון / יו"ר הועדה</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

שכונה מעלות דפנה נבנתה לפני כשלושים שנה והבניינים כוללים ברובם דירות קטנות של שלושה חדרים. בנין מס' 120 מאוכלס על ידי משפחות דתיות ומרובות ילדים ומכאן הצורך הדחוף בהרחבת הדירות. מאחר ולבנין אופי ייחודי, השתדלנו לשמור על אופיו ועל האלמנטים הארכיטקטוניים המיוחדים לו, כמו סוג האבן ופסי החלונות הוורטיקליים, כך שהשכונה לא תאבד את יופיה. בימים אלה אישרה הוועדה המחוזית הרחבות בבנין 119 הסמוך שבתכנונו (תכנית מס' 9666), לאחר דיונים רבים שמטרתם היתה לשמור על אופיה המיוחד של השכונה.

שטחי הבניה הם כדלקמן:

עמודה	דירות	שטח קיים	שטח תוספת	סה"כ
1	1	59.29	50.82	110.11
1	2,4,6,8,	97.30	35.40	132.70
2	3,5,7,9	80.87	54.30	135.17
3	11,13,15,17	82.09	48.10	130.19
4	10,12,14,16	80.74	53.40	132.34
5	18	51.88	45.00	96.88
5	19,21,23	80.72	44.95	125.67
6	20,22,24	96.07	32.20	128.27

נעשה נסיון לצרף עוד מספר בניינים לתב"ע הזאת, על מנת למנוע מצב שבו עושים תב"ע לכל בנין בנפרד, אך לא היתה הענות בכלל מצד הדיירים של הבניינים השכנים. שטחי הדירות עוברים את סף ה-120 מ"ר, ולכן לא ניתן היה לטפל בתב"ע בסמכות הוועדה המקומית לפי חוק ההסדרים.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבות דיור במעלות דפנה; 120;	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
10677	מספר התוכנית		
2127 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
5	מספר מהדורה בשלב		
16.2.09	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
תוכנית שמכוחה ניתן לחוציא 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**

קואורדינטה X 221.275  
קואורדינטה Y 633.940

**1.5.2 תיאור מקום שכונת מעלות דפנה, מדרום לשדרות לוי אשכול****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 מעלות דפנה  
רחוב מעלות דפנה  
מספר בית 120

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30100	מוסדר	חלק מהגוש	123	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א1439	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית א1439	2264	28.10.76

**1.7 מסמלי התוכנית**

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יוסף גולד	16.2.09		13			מחייב	חולאות התוכנית
		יוסף גולד	16.2.09	1			1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		יוסף גולד	16.2.09	1			1:200	מנחה*	נספח התוכנית

\* למעט מס' יחידות ד"ר, גובה מירבני, מסי' קומות וקווי בנין מירבניים שהינם מחייבים.

**כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המתייבים לבין עצמם תגברנה החולאות על המתייבים לבין המנחים וגברו המסמלים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמלים המתייבים לבין עצמם תגברנה החולאות על התשריטים.**

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	זמ"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה (בשם דיירי הבנין)	מקצוע / תואר
				02-5824393	מעלות דפנה 120		רשות מקומית		22034698	שלמה בן יעקב		

**1.8.2 יזם במעל**

זמ"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה (בשם דיירי הבנין)	מקצוע / תואר
			02-5824393	מעלות דפנה 120		רשות מקומית		22034698	שלמה בן יעקב		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

זמ"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5824393	מעלות דפנה 120		רשות מקומית	22034698	שלמה בן יעקב (בשם דיירי הבנין)		

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

זמ"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Yosefgoldi@yahoo.com			02-6764910	רח' רפאל בן-לבית 11 ירושלים		מספר רישון 4600	מספר זחית 1950963	יוסף נולד	אדריכל		

**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 רלבנטי	

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 תוספת שטחי בניה להרחבת דיור

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שני מאזור מגורים 3 למגורים ב
- ב. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1112 מ"ר שטחים עיקריים ו - 102 מ"ר שטחי שרות
- ג. שני קווי הבנין לתוספת הבניה וקביעת קווי בנין חדשים.
- ד. קביעת שלבי בצוע למימוש התכנית
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.127
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
124 מ"ר ממוצע לדירה	2992		1112	1880	מ"ר	מגורים ב'
	24		-	24	מס' יח"ד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
מגורים ב	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.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		
הוראות		4.1.2
הגובה המירבי של הבנין יהיה כמסומן בנספח מס' 1	הוראות בנוי	א.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה		ב.
<p>א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקנ"מ 1:250 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ג. 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 המיתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. יובטח פתרון אוורור בהתאם לתקנות בתאום מחלקת התכנון כתנאי למתן היתר בניה.</p>		ג.
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	היטל השבחה	ד.
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.	חניה	ה.
העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.	עצים לשימור	ו.
שטח התכנית הוא שטח עתיקות מוכרז. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	עתיקות	ז.
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות התש"ל – 1970)	פסולת בנין	ח.



<p>* גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מסי 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>* מסי יחידות הדיר המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>* קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת), התשס"ב-2002.</p>	סטיה ניכרת	ט.
---	------------	----

## 5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין			מספר קומות		גובה גובה מבנה (מטר)	תכסיף תכסיף (%)	אפיקות (יח"ד) לדום (מטר)	מס' יחידות	אחוזי בניה (9%)	סה"כ שטחי בניה	מתחם לניסה		מעל לניסה		גודל מוג'ש (מ"ר)	מס' תא שטח (מ"ר)	יעד
	צדדי נמון	צדדי שטח	קדמי	מתחם לניסה	מעל לניסה							מקומות	מקומות	עיקרי שטח	עיקרי שטח			
כמפורט בתשריט				-	5	15	39	11.23	24	165	3510	0	0	518	2992	2127	1	מגורים ב'

הערך : שטחי הבניה בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות****6.1. חיזוק מבנים – תמ"א 38**

- א. היתר לתוספות בנייה 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 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ג. 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).
- ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.2. הלחול מי נגר**

תובטח תכסית פנויה של 25% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה - אשור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.



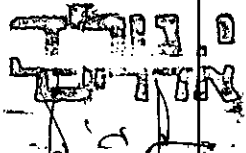
**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	עמודה שלמה שתבנה בהינף אחד	כל עמודה תכלול שתי יחידות דיור צמודות לחדר מדרגות משותף

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש התכנית – שלוש שנים מיום אישורה

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17-3-10			220934698	שלמה בן יעקב (בשם דיירי הבנין)	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
17-3-10			220934698	שלמה בן יעקב (בשם דיירי הבנין)	בעלי עניין בקרקע
18.3.10			1950963	יוסף גולד	עורך התכנית

## נספח הליכים סטטוטוריים

## יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

## יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

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

## אישור לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית