



## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית להשלמת קומת מרתף במפלס 2.70- לשם הרחבת מחסן קיים ל יחידת דיור שמעליה, ותוספת קומה עליונה במפלס +5.71 לשם אותה מטרה. התוספת תבצע תוך שמירה על אופי הבניין כך שתתאים לחזית הבניין. הבנייה הינה על רכוש פרטי. התכנית המאושרת היא 4524, ישנן תכניות מאושרות גם בחלקות הסמוכות 6957, 8032. התוספת המבוקשת כבר בוצעה בשטח ומטרתן להרחיב יחידת דיור קיימת וישנם צו הריסה בגינן. המבקש הינו בעל היחידה שאנו מבקשים את הרחבתה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

הרחבת יחידת דיור בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר, הרב שלוש 18

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מק/7587 א'

מספר התוכנית

0.32 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 21.07.10

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התכנית

יפורסם  
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף (1) בחוק

• 62א(א) סעיף קטן 12, 62א(ג)

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 219825 קואורדינאטה X  
632475 קואורדינאטה Y  
ירושלים, שכונה: נחלאות, ברחוב הרב שלוש  
מס' 18.
- 1.5.2 תאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים  
שכונה נחלאות  
רחוב הרב שלוש  
מספר בית 18
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30044	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	144	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16.7.59 "תמוז התשי"ט	687 י.פ.	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	כפיפות/שינוי	62
24.11.1994 כ"א בכסלו התשנ"ה	4263 עמ' 863 י.פ.	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4524 בנושאים המפורטים בתכנית וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4524 ממשיכות לחול.	כפיפות/שינוי	4524

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	רוני שנית אדריכל, זום אדריכלות	21.07.10	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	רוני שנית אדריכל, זום אדריכלות	21.07.10	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	רוני שנית, זום אדריכלות	21.07.10	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בניוי ופיתוח * (נספח מס' 1)

\*מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים : מס' יח"ד מרבי, גובה הבניה המרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרבי, קווי בניין מרביים.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 המוגבלות יותר.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				רח' הרב שלוש 18, י-ם <td>לי"ר</td> <td>לי"ר</td> <td>29680</td> <td>מורחז יעקב</td> <td>לי"ר</td> <td>מגיש התכנית</td>	לי"ר	לי"ר	29680	מורחז יעקב	לי"ר	מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
				כתובת					לי"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
				רח' הרב שלוש 18, י-ם <td>לי"ר</td> <td>29680</td> <td>מורחז יעקב</td> <td></td> <td>בעלים</td>	לי"ר	29680	מורחז יעקב		בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מורחז, שמאי, יועץ תנועה וכד'									
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
jkamil@013.net	02-5667103 / שלוחה 6	-	02-5667103	רח' הרב הרצוג 55, ירושלים	זום אדריכלות	00101659	028053619	לנוי שנית	אדריכל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ernstmed@netvision.net.il	02-5854878	-	02-5858538	רח' אריה אלטמן, 28, י-ם <td>לי"ר</td> <td>827</td> <td></td> <td>אברהם ארנסטר</td> <td>מתנדס ומורחז מוסמך</td>	לי"ר	827		אברהם ארנסטר	מתנדס ומורחז מוסמך

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים
וועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת יחידת דיור בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר, בהתאם לסעיף 62 א (א) 12 לחוק התכנון הבניה ברח' הרב שלוש 18.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:  
מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן
- קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת המרתף וקביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהן, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
  - מודגש בזאת כשטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 98.61 מ"ר (מתוכם 76.97 מ"ר שטחים עיקריים ו-21.64 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 הגדלת מספר קומות מ- 2 מעל קומת המרתף ל- 2 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל קומת המרתף.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין גגון להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.32

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי היתר בניה 98/120		76.97	+20.95	56.02	מ"ר	מגורים
		1	+0	1	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. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

גגון להריסה	תאי שטח	יעוד
1	1	מגורים ג'

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ג'

#### 4.1.1 שימושים

מגורים

#### 4.1.2 הוראות :

##### א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן :

- תותרנה תוספת בנייה בקומת המרתף ( מפלס 2.50-) לשם הרחבת יחידת הדיור בהתאם למפורט לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- תותר תוספת קומה (במפלס +5.71) מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהן, בהתאם למפורט לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- מודגש בזאת כשטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.

ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים : מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי הבניה המרביים, קווי בניין מרביים, תכנית קומת המרתף המצומצמת. גובה קומת המרתף והשימוש בה, תכנית קומת הגג.

ג. קווי בניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.

ה. מספר יחידות הדיור יהיה יחידת דיור אחת, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי מקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ו. תוספת יח"ד וכן פיצול יחידת דיור לשם יצירת יח"ד חדשות תהווה סטיה ניכרת.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

##### ח. תנאים למתן היתר בנייה בשטח :

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות 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. ראה סעיפים 4.1.2. ה (רישום הערת אזהרה), 4.1.2. ט (חניה), 4.1.2. יא (גגון להריסה) 4.1.2. יב (הסרת דוד שמש).

5. תנאים נוספים למתן היתר בניה :

א. אטימת חלק מהמרתף.

ב. פירוק המדרגות והמעקות בכניסה לבנין.

ג. פינוי בלוני הגז מהחזית הדרום מזרחית.

ד. הסרת ארגזי הרוח הבולטים מגגות הרעפים.

ה. הסרת דוד השמש מגג הרעפים ומיקומו בתוך חלל גג הרעפים.

ט. חניה :

1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

יא. גגון להריסה :

הגגון המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר

בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם או לפני העברת

השטח העירייה במועד המוקדם שבניהם.

יב. הסרת דוד שמש :

דוד השמש המסומן בנספח מס' 1 בצבע צהוב יוסר וימוקם בתוך חלל גג הרעפים ע"י מגישי הבקשה

להיתר ועל חשבונם בתנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר בניה אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-ימני	צידו-שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת			מעל לקובעת	שטחי בניה כ"ס	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				גודל מגרש מרבי (מ"ר)
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	כמסומן בתשריט		1	3	+8.46	308%	98.61	21.64	-	76.97	32	1	מגורים		

הערות לטבלה:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצויין 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 גרסת פסולת בניה ופינוי

- א. באחראיות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

### 6.4 מתקני תקשורת

- א. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

## 7. ביצוע התוכנית

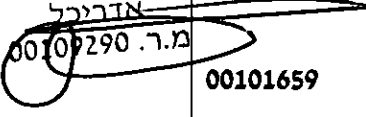
### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

### 7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
X 			29680	מזרחי יעקב	מגיש התכנית
			29680	מזרחי יעקב	בעלי עניין בקרע
9/8/10	אבירם בוטבול אדריכל מ.ר. 00101290 	00101659	028053619	זום אדריכלות רוני שנית	עורך התכנית

## נספח הליכים סטטוטוריים

### יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	-	-

### יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

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

### אישור לפי סעיף 109 לחוק

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