

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

נלקבל

תיק מס'

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13536

הרחבת יח"ד קיימות ברח' בורלא 13, ניות, ירושלים.

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים                  אישור תכנית מס' 13536                  הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית                  בישיבה מס' 2810 ביום 28.1.2011                  מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

1. **תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**  
 הרחבת יח"ד קיימות ברח' בורלא 13.  
 התכנית המוגשת מיועדת להרחבת יח"ד קיימות בקומות קיימת.  
 בנין ברח' בורלא 13, הוא אחד מארבעה בנינים קיימים במתחם.  
 לפי נספח מס' 2 של תב"ע 2424 שקיבלה תוקף ב 15/11/1981 במתחם מתוכננות 32 יח"ד.

2. **רקע תכנוני לתכנית**  
 לפי תב"ע 2424 שקיבלה תוקף ב 15/11/1981 ותכנית שחלה כיום בחלקה הינה תכנית א2424  
 שקיבלה תוקף ב 26/11/1987 ויעוד המגרש - אזור מגורים 1.  
 בבנין התקבל היתר בניה מס' 80/1026 שמאפשר בניוי בהיקף של 100%.

3. **פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל** (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).  
 היום בפועל בכל היח"ד קיימות סגירות מרפסות פנימיות שלא לפי היתר בניה, אבל לא רשומות כעבירות בניה.  
 התכנית הנוכחית מכשירה את עבירות הבניה הנ"ל.

4. **מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.**  
 מגיש התכנית הוא בעל זכויות בקרקע.

5. **אחר.**

---



---



---

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1	שם התוכנית	הרחבת יח"ד קיימות ברח' בורלא 13, ניות, ירושלים. 13536	מספר תכנית
1.2	שטח התוכנית	0.811 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף
		מספר מהדורה	2
		תאריך עדכון	08/07/2009
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא.
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק	ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	לא רלוונטי תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	219165
		קואורדינטה Y	630590
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	אזור מגורים בשכונת ניות, ירושלים
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	ירושלים חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב	ירושלים ניות בורלא

מספר בית 13

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30181	מוסדר	חלק מהגוש		195 (ח)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
A2424	ל.ר.

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
מתאר 62	לביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
מתאר 2424	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 2424 ממשיכות לחול.	2685	15/01/1981 י' שבט תשמ"א
מתאר A2424	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר A2424 ממשיכות לחול.	3503	26/11/1987 ה' כסליו תשמ"ח
5166/ב' חניה	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט תשי"ע ד
5022 מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	02/01/2011		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	02/01/2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	02/01/2011	1		1:100	מחייב חלקית*	נספח בניוי ופיתוח

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.

\* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
					רח' בורלא 13/30, ירושלים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	028141877	נופר אריאלה		מגיש התוכנית

### 1.8.2 יזם במועל (לא רלוונטי)

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
					כתובת	מספר רשיון				לא רלוונטי

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' בורלא 13/1, ירושלים	רח' בורלא 13/1, ירושלים	727305		איזשטט חנה		
				רח' בורלא 13/1, ירושלים	רח' בורלא 13/1, ירושלים	91218		איזשטט זאב		
				רח' בורלא 13/2, ירושלים	רח' בורלא 13/2, ירושלים	5361118		לואן עמואל		
				רח' בורלא 13/2, ירושלים	רח' בורלא 13/2, ירושלים	458096		לואן דינה		
				רח' בורלא 13/3, ירושלים	רח' בורלא 13/3, ירושלים	056477102		בן שחר עפר		
				רח' בורלא 13/4, ירושלים	רח' בורלא 13/4, ירושלים	323739896		רויטנברג טרטו קארינה		
				רח' בורלא 13/5, ירושלים	רח' בורלא 13/5, ירושלים	5497540		צור בועז-יוסף		
				רח' בורלא 13/5, ירושלים	רח' בורלא 13/5, ירושלים	055920425		צור יעל		
				רח' בורלא 13/6, ירושלים	רח' בורלא 13/6, ירושלים	13269436		זריני לידה		
				רח' בורלא 13/6, ירושלים	רח' בורלא 13/6, ירושלים	12965117		זריני אלי		
				רח' בורלא 13/7, ירושלים	רח' בורלא 13/7, ירושלים	043688449		טל יעקב		
				רח' בורלא 13/7, ירושלים	רח' בורלא 13/7, ירושלים	7244846		טל שושנה		
				רח' בורלא 13/8, ירושלים	רח' בורלא 13/8, ירושלים	4219669		אור-נוי אשר		
				רח' בורלא 13/8, ירושלים	רח' בורלא 13/8, ירושלים	0369010		אור-נוי עמירה		
				רח' בורלא 13/9, ירושלים	רח' בורלא 13/9, ירושלים	188734		בר-טוב חיה		
				רח' בורלא 13/9, ירושלים	רח' בורלא 13/9, ירושלים	306403		בא-טוב יוסף		
				רח' בורלא 13/10, ירושלים	רח' בורלא 13/10, ירושלים	015476005		ביטי לבנת (לורנס)		
				רח' בורלא 13/10, ירושלים	רח' בורלא 13/10, ירושלים	015476005		ביטי ברסי לבנת לורנס		
				רח' בורלא 13/11, ירושלים	רח' בורלא 13/11, ירושלים	025293192		איטן מיכל		
				רח' בורלא 13/12, ירושלים	רח' בורלא 13/12, ירושלים	03KE30513		כתן מרדושה		
				רח' בורלא 13/12, ירושלים	רח' בורלא 13/12, ירושלים	03VH20926		כתן טולדנו מרי		



**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**

שינוי יעוד, הרחבות דיור לדירות קיימות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה:
1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות א', ב', ג, ד' לשם הרחבות יחידות דיור הקיימות בקומות א', ב', ג, ד'.
2. קביעת בינוי לתוספת סה"כ 162.00 מ"ר עיקריים.
- 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת סך השטחים ל 1010.0 מ"ר מתוכם 884.29 מ"ר שטח עיקרי ו125.231 מ"ר שירות.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.811
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה מסי 1203/72		884.29	+162	722.29	מ"ר	מגורים
		7	0	7	מסי יחיד	

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	עצים לשימור	1	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

4.1	יעוד מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. מגורים.
4.1.2	הוראות
	<p>א. הוראות בינוי</p> <p>1. יותר בינוי לתוספות בניה בקומות א', ב', ג', ד' (במפלסים -2.80 -0.00+, +2.80, +5.60) לשם הרחבת יח"ד קיימות.</p> <p>2. יותר בינוי לתוספות בניה בכל הקומות בחזית מזרחית ומערבית לשם הרחבות יחידות דיור קיימות.</p> <p>ב. קוי בניין</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ד. קולטי שמש</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p> <p>ה. עצים לשימור</p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אוקר מיועדים לשימור. שמירת עצים כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר ועל פי דרישותיו.</p> <p>ו. ניצול מיטבי של מי נגר</p> <p>1. יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.</p> <p>2. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>ז. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. 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, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. 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 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהוה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לצמצום ההטרדה והנוזקים במהלך הבניה.</p>

<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>	<p>ח. חניה</p>	
<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).  2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).  3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>ט. סטייה ניכרת</p>	
<p>היתר לתוספות בניה 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:  (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  (2) 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).  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</p>	<p>י. חיזוק מבנים –  תמ"א 38 :</p>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מסומן בתשריט	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדיום נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		שירות	עיקרי							שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	2	3	14.08	8.63	7	32.48	124.45	1010.00	125.23	-	-	884.29	0.811	1	מגורים ב'			

\* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**6. הוראות נוספות**

6.1 ל.ר.

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

1. הרחבות הבניה ליח"ד בעמודות יבוצעו כל זוג בעמודות שלמות, תתאפשר בניה בשלבים מלמטה כלפי מעלה.

2. לתוספות הבניה ב קומה ד' תתאפשר בניה בנפרד.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	א' אדלר סוכר 435		028141877	פופר אריאלה	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			727305	איזנשטט חנה	בעלי הזכויות בקרע
			91218	איזנשטט זאב	
			5361118	לויאן עמנואל	
			458096	לויאן דינה	
			056477102	בן שחר עפר	
			323739896	רויטנברג טרטו קארינה	
			5497540	צור בעז-יוסף	
			055920425	צור יעל	
			13269436	זריני לידה	
			12965117	זריני אלי	
			043688449	טל יעקב	
			7244846	טל שושנה	
			4219669	אור-נוי אשר	
			0369010	אור-נוי עמירה	
			188734	בר-טוב חיה	
			306403	בא-טוב יוסף	
			015476005	ביטי לבנת (לורנס)	
			015476005	ביטי ברטי לבנת לורנס	
			025293192	איטן מיכל	
			03KE30513	כהן מרדושה	
			03VH20926	כהן טולדנו מרי	
			0146052	הוכבאום לאה	
			011890365	לואיס חיה	
			064934573	גרוספלד אלוירה	
			402875	אבגנים אבינועם	
			5189742	אבגנים מזל	
			03565637	קרטייה מקולם-דוד	
			50317841	קרטייה לבנה	
			414263	כדורי דוד	
			26882	כדורי כוכבה	
			947982	יעקובביץ מרים	
			4948541	בבלי קלריס	
			00152264-8	אטלס דפנה	
			015235856	זריני אתא	

			015243298	זריני סרוש	
			1085673	זיסמן עמנואל	
			0330435	זיסמן שרה	
			0266178	ברק יצחק	
			0074867	ברק שושנה	
			001010537	שליט מיכאל	
			80122	שילוני משה	
			77727	עיטם אורי משה	
			00077726	עיטם אורי	
			028788800	שקדי שרון	
			032068025	הכט מרב	
			032833147	עיטם אסף	
			0-1112203	סימאי אליאס	
			0-1112204	סימאי אסתר	
			1489950	גרייס מוסיה	
			056441728	גבעון עמית	
			028141877	פופר אריאלה	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התוכנית

חתום: דוד בלצקי  
 אדריכל  
 45834