

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 חוק התכנון והבניה,

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13338

בית הדולב רח' טייסים 39 גבעת הורדים ירושלים

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

ירושלים

מחוז:

ירושלים

מרחב תכנון מקומי:

27 03. 2011

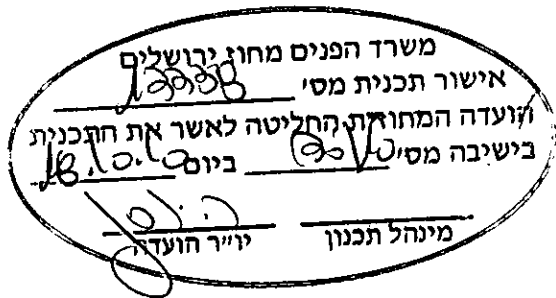
תכנית מתאר מקומית

סוג תוכנית:

נתקבל

אישורים

תיק מס' \_\_\_\_\_

מתן תוקף	הפקדה
	

**דברי הסבר לתוכנית**

המבנה ברח' הטייסים 39 ירושלים הוא בניין חדש שבנייתו הסתיימה לאחרונה והוא בן שלש קומות וכולל שלוש יח"ד.  
בהתאם לתכנית המתאר המתהווה לעיר ירושלים ובמסגרת ציפוף השכונות תאפשר התכנית המתהווה בניית בתים עד שש קומות.  
התכנית מבקשת להוסיף לבנין קומה בנוסף לשלוש הקיימות עבור שתי יח"ד נוספת על השלוש הקיימות. סה"כ יהיו בבנין 5 יח"ד.

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>בית הדולב ברח' הטייסים 39 גבעת הוורדים ירושלים</p> <p>13338</p> <p>660 מ"ר</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>3</p> <p>9.3.11</p> <p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>• לא</p>
--	--	---

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 660225  
קואורדינטה Y 219700

**1.5.2 תיאור מקום** רח' טייסים 39 ירושלים

**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 רחוב מספר בית גבעת הוורדים טייסים 39

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30185	• מוסדר	• חלק מהגוש	66	----

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
30185	לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

מספר תוכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 – תכנית מתאר של ירושלים	שינוי	תכנית זו משנה הוראות תכנית מתאר 62	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16.7.59
5166 ב' – תכנית חניה בירושלים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.01.10
5022- מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	30.01.2000
1165	שינוי/ כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1165 ממשיכות לחול	י.פ. 1180	13.5.65

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	זילברשטיין אהרן	9.3.11	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	זילברשטיין אהרן	9.3.11	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	זילברשטיין אהרן	9.3.11	1	לא רלוונטי	1:100	*מחייב חלקית	נספח בינוי מס' 1

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.

\*מחייב לענין מס' הקומות, קווי בנין, גובה הבנין, מס' יח"ד.

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

גוש / חלקה (א')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-5381379	050-7317197	02-5382351	רח' מנחם 4 ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית		200519775	נתנאל כהן	מגיש התכנית	

#### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						לא רלוונטי			לא רלוונטי	לא רלוונטי	יזם בפועל

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			025318888	רח' יפו 216 ירושלים						מ.מ.י.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Agi.tect@gmail.com	02-6259442	052-2663222	02-6259440	רח' עמק רפאים 54 ירושלים		א.זילברשטין אדריכלים	29885	51252146	זילברשטין אהרן	זילברשטין אהרן	אדריכל
eliedrey@netvision.net.il	02-6482270		02-6795759	האומן 18 ירושלים			407	010879393	אדרעי אליהו	אדרעי אליהו	מודד

**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 שתי יח"ד לשלש יח"ד קיימות תוך הוספת קומה ל- 3 קומות מגורים קיימות מעל קומת מחסנים וחניה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי לתוספת קומה לשם תוספת שתי יח"ד חדשות.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 192.4 מ"ר, מהם 180 מ"ר שטח עיקרי ו-12 מ"ר שטח שרות.
4. קביעת השימושים המותרים למגורים.
5. הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-5 קומות.
6. קביעת תנאים למתן היתר.
7. צמצום קו הבנין לקונטור הבנין הקיים בצידו המזרחי והצפוני.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.66
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי היתר מס' 04/352.4	675.0		+ 180	494.99	מ"ר	מגורים
	5		+2	3	מס' יח"ד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	



--	--	--	--

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	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תותרנה תוספת של קומה בנסיגה בחזית המערבית מקו הבנין עבור תוספת שתי יח"ד בהתאם למסומן בנספח מס' 1. הקומה הנוספת תהיה בנסיגה של 3.0 מ' מקו בנין קדמי.
ב.	גג המבנה הסופי יהיה גג שטוח שממנו תותר יציאה לחדר מכוונות למעלית בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
ג.	הבניה תבוצע באבן מסותתת במידות ובגוון אבן הבנין הקיים ותשלב אלמנטים מפח אלומיניום כדוגמת הקיים במבנה בשיעור שלא יעלה על 30% בהתאם להנחיות תכנית המתאר. לא תותר בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת.
ד.	מודגש בזאת כי עיצוב חזיתות המבנה הינו מנחה בלבד וייקבע סופית לעת מתן היתר בניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלות קווי הבנין, שטחי בניה מספר הקומות ובגובה הבניה.
ה.	כחלק בלתי נפרד מהיתר הבקשה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ו.	יותרו בניית מרפסות זיזיות בעומק של 1.0 מ' מעבר לקו הבנין
ז.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ח.	חניה . חניה
ט.	סטיה ניכרת
	<p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>2. השטח המסומן בקו מקווקו אדום בתשריט, בקומת החניה במפלס <math>+0.00 = 760.8</math> כלפי החזית לרח' הטייסים בקו בנין 0, יהיה לשימוש חניה בלבד, ללא מחסנים. זאת עפ"י היתר מאושר מס' 04/352.1. מכח תכנית זו לא יהיה ניתן להוציא היתר מחודש לשטח זה</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית ), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>4. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית ), התשס"ב - 2002.</p> <p>5. השטח במפלס 0.00 הנמצא בין קו בנין 0 לקו הבנין שמעל ישמש לחניה בלבד וכל שימוש אחר יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון</p>

	פסולת בנין	והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון
י.א.	תנאים למתן היתר	<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 תאורב 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.</p> <p>4. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)*	תכנית משטח (%)	צמיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יער	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	קדמי						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת
1				5	+15.4 776.2	35	6	5	145.7	1093.5	418.5	675.0	001	מגורים ב'

### הערות

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

\* גובה המבנה מציין את גובה רצפת הגג. מעבר לגובה זה יותר מעקה תיקני והבלטת חדר סכני מצומצם עבור מעלית בגובה שלא יעלה על מפלס +778.13 לפי המסומן בנספח הבינוי.

**6. הוראות נוספות****6.1. חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה – תמ"א 38**

- א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של 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).
- ב. 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. חלחול מי נגר - תמ"א 4ב/34**

יותרו לפחות 25% 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.

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים	

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17.3.11	(מקום חתימה)		200519775	נתנאל כהן	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י.	בעלי עניין בקרקע
17.3.11	(מקום חתימה)	א. זילברשטין אדריכלים רח' עמק רפאים 54 ירושלים 93142 טל: 02-6259440	51252146	אהרן זילברשטין	עורך התכנית