

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

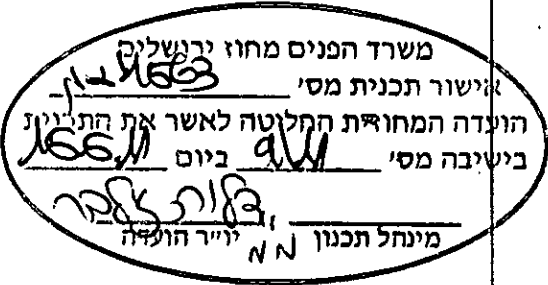
**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 4563א'**

תוספת בניה לבנין מגורים ברחוב דב הוז 10 גוננים ירושלים.

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מציעה תוספות בנייה לבית מגורים, הנמצא ברח' דב הוז 10. בתביע 4563 שחלה במקום. מאפשרת הרחבות לדירות 1-8 הרחבות בצידו הצפוני. חלק מהדירות חצאי מפלסים. כמו כן מאפשרת הרחבות לדירות 9-16 בצידו הדרומי של הבניין. וקומה נוספת במפלס +6.00 ברבות השנים בדירים בנו וישנן חריגות שבעתיין הוגשה תביע זאת. התכנית מכשירה את החריגות, מבטלת את התוספות בצידו הדרומי והעליה למפלס +6.00 תהיה בצידו הצפוני של הבניין. כאשר לדירה מס' 8 ניתן להרחיב את הדירה עם מדרגות חדשות הממוקמות בצידו המערבי של הבניין. בדירה מס' 16 מדרגות המחברות את הדירה עם הגג. צורתן תשונה. (בחלקן יהרסו).

מגישי הבקשה : הגב' שלם ויקטוריה.

מר כהן יצחק.

קימייס הליכים, קיים צו הריסה לפאברואר 2009. הוגשו בקשות לדחייה עד להוצאת התביע.

מספר תיקי בנייה :

691232, 9510533.0, 9510533.2, 9510533.3, 9510533.5, 9510533.6, 9510533.8, 9510533.9.

קימייס היתרים 533.5195, 229.1195, 751533.7. אך לא נמצאו תכניות.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת בניה לבנין מגורים ברח' דב הז 10  
גוננים ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

4563א'

מספר התוכנית

1868 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

05.04.2011

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מתאר מקומית.

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

סוג איחוד  
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית  
היתרים או הרשאות

תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן  
להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 218550  
קואורדינטה Y 629275

**1.5.2 תיאור מקום** ירושלים, רח' דב הוז 10 גוננים ירושלים.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** ירושלים רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** ירושלים יישוב שכונה רחוב מספר בית

שכ' גוננים.  
דב הוז  
10

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30169	מוסדר		11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 - תכנית המתאר של ירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת ההוראות בתכנית 62 (תכנית המתאר של ירושלים).	687	16.07.1959
4563	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4563 ממשיכות לחול.	4303	11.05.1995
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעלית חיצונית בבניין קיים. הוראות תכנית בניית מעלית בבניין קיים תחולנה על תכנית זו.	4393	22.03.1996
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	21.01.2010

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	גולד יוסף	01.04.2010	1	7.	7.	1:100	מנחה	ניסוח בניין מחייב חלקיות
	וועדה מחוזית	גולד יוסף	01.04.2010	1	16	16	1:250	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	גולד יוסף	01.04.2010	1	16	16	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מחויבים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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.

ינספה הבינוי מחייב לעניין יחידות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין, והוראות חריטה.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקות	זמ"ל	מס' פקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם פרטי ושם משפחה	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ושם משפחה שלם ויקטוריה	מקצוע / תואר
				02-6792305	10/16 דב חו"ז 10	ל.ג.	רשות מקומית	ל.ג.	מ.ג.	ל.ג.	7171881	ויקטוריה	ל.ג.
				02-6481394	10/8 דב חו"ז 10	ל.ג.	רשות מקומית	ל.ג.	מ.ג.	ל.ג.	059272344	כתר יעחק	ל.ג.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זמ"ל	מס' פקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ושם משפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5318888	216 ברתי יפו 10	ל.ג.	רשות מקומית	ל.ג.	מ.ג.	---	• בעלים
				10 רח' דב חו"ז 10	ל.ג.	רשות מקומית	058397308	ברמורה שושנה	---	• חוכרים
				10 רח' דב חו"ז 10	ל.ג.	רשות מקומית	051161885	תרדנמן רות	---	• חוכרים
				10 רח' דב חו"ז 10	ל.ג.	רשות מקומית	054978432	נרמן אילנה	---	• חוכרים
				10 רח' דב חו"ז 10	ל.ג.	רשות מקומית	0904959	נרמן אברהם	---	• חוכרים
				10 רח' דב חו"ז 10	ל.ג.	רשות מקומית	341578	פלסון ליאנורה	---	• חוכרים
				10 רח' דב חו"ז 10	ל.ג.	רשות מקומית	74026774	מ.ג. ניגמה	---	• חוכרים
				10 רח' דב חו"ז 10	ל.ג.	רשות מקומית	34157	מרל ענמי	---	• חוכרים
				10 רח' דב חו"ז 10	ל.ג.	רשות מקומית	24454969	מרל ענמי	---	• חוכרים
				10 רח' דב חו"ז 10	ל.ג.	רשות מקומית	059272344	מרל ענמי	---	• חוכרים

26/05/2011

עמוד 7 מתוך 16

				רז"ד חוז 10	ל.ג.	ל.ג.	024099947	כתן אגרים		---	• חוכרים
					ל.ג.	ל.ג.		רשות המזון		----	• חוכרים
				רז"ד חוז 10	ל.ג.	ל.ג.	5336332	בני דתל		----	• חוכרים
				רז"ד חוז 10	ל.ג.	ל.ג.	012729604	הייקין אלן		----	• חוכרים
				רז"ד חוז 10	ל.ג.	ל.ג.		רשות המזון		----	• חוכרים
				רז"ד חוז 10	ל.ג.	ל.ג.		רשות המזון		----	• חוכרים
				רז"ד חוז 10	ל.ג.	ל.ג.		רשות המזון		----	• חוכרים
				רז"ד חוז 10	ל.ג.	ל.ג.	025308933	פתח דתל		----	• חוכרים
				רז"ד חוז 10	ל.ג.	ל.ג.	024138257	פתח שמואל		---	• חוכרים
				רז"ד חוז 10	ל.ג.	ל.ג.	7171881	שלם ויקטוריה		----	• חוכרים
				רז"ד חוז 10	ל.ג.	ל.ג.	4334317	שלם עיני		----	• חוכרים

1.8.4 עורך החוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודל, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר טל / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחיר / תנאים
Yosefgoldi@yahoo.com	02-6764910	054-47122769	02-6764910	רמאל בר - לבית 118		4600	1950963	גולד יוסף	דוידאן יודיק	עורך ראשי
Yadidyal@zahav.net.il	02-6765487	050-2337233	02-6760652	הפנירון 1 י-ם	ל.ג.	2534210	73893638	גולד יוסף	דוידאן יודיק	עורך
etmimed@netvision.net.il	02-5854878	0522603327	02-5858538	השיטת עטר 47 ירושלים	ל.ג.	827	017199621	גולד יוסף	אונסטר אברום	מודל



**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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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**

יצירת מסגרת תכנוניות לתוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית****קביעת בינוי**

2.2.1 לתוספת בניה בקומות: הקרקע התחתונה, קרקע, קומה א', קומה ב' לשם הרחבת יחידות דיור

**קיימות**

בקומות אלו.

2.2.2 תוספת בקומה עליונה מפלסים +6.00, +7.50. לשם הרחבת יחידות הדיור שבקומה שמתחתיה. הכול בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

2.2.3 שני קווי הבניין, וקביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח וקביעתם ל 2323.84 מ"ר, מתוכם 1887.29 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת ו- 296.62 מ"ר שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת. ו- שטחי שירות. 9.63 מ"ר מעל לכניסה הקובעת ו- 130.30 מתחת הכניסה הקובעת.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית	1868 מ"ר
------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בהתאם לתב"ע 4563		2183.91	+ 349.91	1834.00	מ"ר	מגורים
		16	-	16	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'.	1	עץ לשימור
		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	מגורים ב'.
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
ב.	תנאים למתן היתר בניה
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, כדוגמת האבן הקיימת במבנה, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מטעמו: קביעת דרכי</p> <p>ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח גבוה עליון) תקשורת(למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים, הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות</p>

		המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. ד. תיאום חזיתות עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
ג.	חניה	1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 2. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת.
ד.	בתוספת בניה על הגג	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ה.	פסולת בניין.	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.
ו.	רשות העתיקות.	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ז.	היטל השבחה.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ח.	סטיה ניכרת	א. גובה הבניין, ומספר הקומות המירביים כמצויין בנספח מס' 4563א' הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה מתכנית), התשס"ב-2002. ב. לא תותר כל תוספת יח"ד בגין הבניה המוצעת בתכנית זו, וכל תוספת של יח"ד, תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
ט.	מבנה/מזדגות ופרגולה חריגות בניה להריסה.	המבנים המסומים בתשריט, ובנספח הבינוי בצהוב להריסה. יהרסו כתנאי להוצאת היתר הבניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
י.	חילחול מי נגר	יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המיגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשרי שיהיו מגוונים או מצופים החומר חדיר (כגון חצץ חלוקי נחל).
יא.	תמ"א 38	1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י, 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י, 413 ומילוי אחר התנאים הבאים : הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (נדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה . 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים "מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי

שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה .		
כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם.	שמירה על עצים בוגרים.	י.ב.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מוגרש (מ"ר)	מעל לפניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר/מ"ר/מ"ר		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שדות	שטחי בניה מ"ר/מ"ר	שטחי בניה מ"ר/מ"ר/מ"ר					מספר קומות	מספר קומות	קווי בנין (מטר)
מגורים ב'	1	1868	1887.29	9.63	296.62	130.30	124.40% <sup>(1)</sup>	16	9.00	3	1	כמסומן בתשריטת התכנית	

- הערות : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו (מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה).
- מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני אשר גובהו לא יעלה על 1.10 מ'
  - גובה הבניה המורבי יתא 10.10 + מ'.

**6. הוראות נוספות**

ל"ר

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהיקף אחד לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26.5.11	אילן כהן		059272344 7171881	כהן יצחק שלם ויקטוריה	מגיש התוכנית
27.5.11	ויקטוריה שלם			לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			067855684	ברמוחה שלום	בעלי עניין בקרקע
			058397308	ברמוחה שושנה	
				רשות הפיתוח	
			051161685	תורג'מן רות	
			054339577	נחמו אילנה	
			054978432	נחמו אברהם	
			0904959	פלקון ליאונורה	
			341578	פרל נעימה (נעמי)	
			74026774	פרל דוד	
			34157	פרל נעמי	
			24454969	ירמיהו אורלי	
26.5.11	אילן כהן		059272344	כהן יצחק	
			024099947	כהן איריס	
				רשות הפיתוח	
			5336332	בגי רחל	
			012729604	חייקין אלן	
				רשות הפיתוח	
				רשות הפיתוח	

				רשות הפיתוח	
			025308933	פחה רחל	
			024138257	פחה שמואל	
			4334317	שלם עזיז	
27-5-11	ויקטוריה שלם		7171881	שלם ויקטוריה	

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	עורכי התוכנית
29/5/11			1950963 73893638	יוסף גולד דיידה דוידאן	