

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12061

תוספת בנייה ברח' מנחת יצחק 17, י-ם

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית.



דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תוכנית להרחבת יחידת דיור במפלסים -2.97 , $+0.00$.
הבנייה הינה על רכוש פרטי.
תוכנית מאושרת היא 3813 ג'.
הבניה המבוקשת נבנתה והינה שינוי של הבינוי הקיים.
המבקש הינו בעל הדירה שאנו מבקשים את הרחבתה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12061

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה ב רח' מנחת יצחק 17, י-ם.	שם התכנית 1.1
600 מ"ר	שטח התכנית 1.2
מתן תוקף	1.3 מהדורות
1	שלב מספר מהדורה
03.08.11	תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה
מערב מזרח – Y
220050
קואורדינאטה דרום
צפון – X
633475

1.5.2 תיאור מקום רוממה, חלק צפון מרכזי של ירושלים

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
רחוב
מספר בית
רוממה
מנחת יצחק
17

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30079	מוסדר	חלק מהגוש	-	170

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/03/1996	4392 עמ' 2351	התכנית זו משנה את תכנית המאושרת (זכויות בנייה).	שינוי	3813 ג' ✓
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	תכנית מתאר 62 ✓
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב' ✓
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אבידס בוטבול, אדריכל משרד: זום אד' בע"מ	03.08.11	1	ל"ר	1:00	מחייב חלקית	נספח בניוי
	וועדה מחוזית	אבידס בוטבול, אדריכל משרד: זום אד' בע"מ	03.08.11	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אבידס בוטבול, אדריכל משרד: זום אד' בע"מ	03.08.11	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / וזכר היום	מקצוע / תואר	שם מגיש התכנית
-	-	-	02-5375243	רח' מנחת יצחק מס' 17	ל"ר	ל"ר			ל"ר	ל"ר

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
-	-	-	-	-	-	-	-	-	ל"ר	ל"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	-	02-5318888	רח' יפו 216, שערי העיר	ל"ר	-	-	מדינת ישראל	ל"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
jkamil@013.net	1532-5667103	-	02-5667103	רח' הכפר 7, ירושלים	ל"ר	01092090	028145910	זוס אדריכלות אמירס בנטול	אדריכל	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
ernstmed@netvision.net.il	02-5854878	-	02-5858538	רח' אריה אלטמן, 28 ים	ל"ר	827		אברהם ארנסטר	מנהל ומודד 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.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה 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**

התכנית הינה תכנית לתוספת בניה לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים א'.
- תוספת בניה לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות במפלסים $-2.97, +0.00$.
- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת שימוש עבור מגורים.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת סך השטחים בתכנית 409.91 מ"ר מתוכם 389.03 מ"ר עיקרי ו-20.88 מ"ר שרות.
- קביעת הוראות בגין חריגות בנייה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
-	-	-	-	0.600	שטח התוכנית – דונם
-	-	2	-	2 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד (כל הבניין)
ע"פ היתר מס' 93/631	-	389.03	+82.52	306.51	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה. הריסה		
-	1	1	מגורים א'

4 ייעודי קרקע ושימושים**4.1 יעוד אזור מגורים א'****4.1.1 שימושים**

מגורים

4.1.2 הוראותא. עיצוב אדריכלי:

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

ב. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
 2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בנינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון 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 יא (הוראות לריסה) להלן.

- הערת אזהרה:

לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ג. חניה:

ל.ר.

ד. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ה. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ו. גריסת פסולת בנייה ופינויה-

1. 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 חשבון.

ז. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ח. מי נגר עילי:

בשטח התכנית יוותר שטח פנוי שלא יקטן מ-25% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.

ט. התאמת התכנית לתמ"א 38:

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 2413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 2413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י התקן הישראלי (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 ליעודו החדש של

המבנה.

י. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, תשל"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.

יא. הוראות להריסה:

חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיעדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י מגישי הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

סטיה מהוראות הסעף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר מנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי					שרות	עיקרי		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט	1	1	1	+ 3.97	2	68%	409.91	20.88	193.17	-	195.86	600	1	מגורים א'		

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 לאוף 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 כמוצויין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה לתוספות להרחבת יח"ד.	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

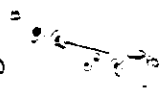
8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	X וולק			וובר חיים	מגיש התכנית
	X וולק			וובר חיים הנרי וובר צביה סלין	בעל הזכויות בקרקע
				מדינת ישראל	בעלי הקרקע
4-8-11	אבירם בוטבול אדריכל מ.ר. 00109290	0109290	28053619	זום אדריכלות אבירם אבוטבול	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
	שם: <u>מר יהושע פולק</u> תפקיד: <u>יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה</u>	ועדה מקומית
	שם: <u>הגב' רות יוסף</u> תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</u>	ועדה מחוזית



9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטוריים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	-	-

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

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

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר / לא טעונה אישור השר		אישור התכנית / דחיית התכנית