

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12362 א'

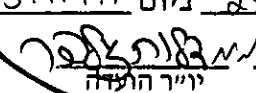
שם תוכנית: הרחבות דיור רח' יובב 25 מנחת, ירושלים.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים  אישור תכנית מס' <u>12362 א'</u>  הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  בישיבה מס' <u>24/1</u> ביום <u>13.11.11</u>    מינחל תכנון יו"ר הועדה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**  
 במקום קיימים שני מבנים למגורים.  
 התכנית המוגשת כעת, באה לשדרג את המבנים הקיימים, להכשיר הרחבתם תוך מתן פתרון ראוי לכל התוספות והשינויים שנעשו כבר.

**2. רקע תכנוני לתכנית:**  
 במקום ניתן בעבר היתר להקמת שני מבני מגורים נפרדים בחלקה.  
 בהיתר שניתן בתיק רישוי מס' 00/761 אושרה הקמת שני מבנים בהתאם לתכנית 1998ב'.

**3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:**  
 הבנייה הקיימת בפועל חורגת מתכנית המבנים שבהיתר. החריגה מנפח הבניין המאושר היא מינימלית, כמו גם החריגה מקווי הבניין. התוספת המשמעותית היא בשטחי הבנייה, שרובם כלולים במעטפת הבניין המאושר ו/או מתחת לפני השטח, כך שאינם משפיעים על אופי הבנייה בסביבתם. בתכנית זו סומנו הבניינים כפי שהם בנויים בפועל בשטח, וחושבו כל השטחים בהתאם לחוק (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב, 1992).

**4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:**  
 מגישי התכנית מתגוררים במקום, ובעלי שתי החברות הרשומות כבעלי הנכס

5. כנגד בעלי הקרקע הוגשו תלונות על עבירות בנייה וקיים הליך משפטי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

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

**הרחבות דיור רח' יובב 25 מנחת, ירושלים.**

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

12362א'

מספר התוכנית

812 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

15.11.2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	ירושלים 629050 217775
-------	---------------	--	-----------------------------

1.5.2 תיאור מקום  
חלקה בת 812 מ"ר באזור מגורים ועליה שני בנייני מגורים בני שתי קומות מעל קומת מרתף. בגגות שטוחים.

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים מנחת יובב 25
-------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------------

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30456	• מוסדר	• חלק מהגוש	29	-

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**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
1998ב'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1998ב' ממשיכות לחול.	4153	28.10.1993
5166ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	20.01.2010
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	16.07.1959

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יובל תאודור אדריכל	15.11.2011	-	11	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יובל תאודור אדריכל	15.11.2011	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	יובל תאודור אדריכל	15.11.2011	1	-	1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

• נספח הבינוי מנחה למעט קווי הבינוי וגובה הבינוי.

## 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	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	-	-	057-7720663	-	רח' יובב 25, מנחת ירושלים	-	-	-	-	513318386 513318394	ש.ג.עוז נדל"ן ש. ירין נכסים והשקעות	-

### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
-	-	-	057-7720663	רח' יובב 25, מנחת ירושלים	-	-	-	513318386 513318394	ש.ג.עוז נדל"ן ש. ירין נכסים והשקעות	ש.ג.עוז נדל"ן ירין נכסים והשקעות	-	• בעלים

### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ylz@017.net.il	077-3522245	052-5888474	077-3525459	שחר 11, ירושלים	-	-	34327	052379187	יובל תאודור	יובל תאודור	אדריכל מתכנן ערים	• עורך ראשי
murch@bezeqint.net	08-8551173	050-4505105	-	העצמאות 16/35, אשדוד	-	-	959	307040618	מורטוב אלכסי	מורטוב אלכסי	מורדך מוסמך	• מורדך

**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**

תוספת שטחי בנייה וקביעת קווי בניין חדשים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד התכנית מאזור מגורים מיוחד הכפר לאזור מגורים א'.
- 2.2.2 קביעת שטחי הבנייה ל- 627.09 מ"ר מתוכם 469.29 מ"ר שטח עיקרי.
- 2.2.3 שינוי קווי הבניין.
- 2.2.4 קביעת גובה הבינוי ל- +721.17 = +8.17.
- 2.2.5 קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
- 2.2.6 קביעת הוראות להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.812
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ תכנית 1998ב'.	469.3	-	+ 189.3	280	מ"ר	מגורים
	2	-	-	2	מס' יחיד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית****3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	1	מגורים א'

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	812.0	100%	812.0



## 4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1	שם ייעוד: מגורים א'
	4.1.1	שימושים
	א.	מגורים
	4.1.2	הוראות
א.	פסולת בנין	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.
ב.	עיצוב אדריכלי	1. הבניה תבוצע באבן מרובעת מסותתת מסוג וגוון האבן הקיימת בבניין. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. דודי שמש וקולטים בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג. 3. אנטנות טלוויזיה ורדיו – בכל בניין תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד.
ג.	הוראות פיתוח	גדרות: על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מרובעת מסותתת בגובה וע"פ פרט שיקבע מהנדס הוועדה המקומית בתכנית בינוי. שאר הגדרות תהיינה גדרות אבן ו/או רשת ו/או סורג.
ד.	תנאים למתן היתר בניה	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 התשתית") 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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.
ה.	חניה	החנייה תהיה בתחום החלקה ובהתאם לתקן הקיים.
ו.	רשות העתיקות	ע"פ חוק העתיקות, 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.	סטיה ניכרת	1. גובה הבניה כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ח.	היטל השבחה	1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. 2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ט.	תמא 4/ב/34 חלחול מי נגר:	באזור א'1, כמסומן במפה מס' 2, תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, מתדרה והעשרת מי תהום.
י.	חיזוק מבנים תמ"א 38:	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקו ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחד התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים מפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר למנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
יא.	בנין/גדר להריסה	הבנין והגדר המסומנים בנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א	יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					מספר אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
				מעל לכניסה הקובעת	מרתח לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי						מתחת לכניסה הקובעת	שירות	שירות	עיקרי
מגורים א		1	812	469.29	-	157.80	627.09	78	2	2.5	40	8.17	1	2	1	2	

הערה לטבלה: שטחי הבנייה מפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה(חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

מפלס הבינו העליון. כולל מעקה הגג הינו 8.17+. התכנית כוללת בינוי קומת מחסן מתחת למפלס 0.00+ במפלס 2.65-.

**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הוא כ- 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	שם תפקיד נדל"ן בע"מ
ש.נ.עוז נדל"ן	513318386			ש.נ.עוז נדל"ן בע"מ ח.פ. 513318386
ש. ירון נכסים והשקעות	513318394			ש. ירון נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 513318394
-				
ש.נ.עוז נדל"ן	513318386			ש.נ.עוז נדל"ן בע"מ ח.פ. 513318386
ש. ירון נכסים והשקעות	513318394			ש. ירון נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 513318394
יובל תאודור אדריכל מתכנן ערים מ.ר. 34327	052379187	יובל תאודור אדריכל מתכנן ערים מ.ר. 34327 טל: 052-3525459 ירושלים		15.11.2011