

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' מק/13728
הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליחידת דיור
מורחבת ברח' חיי אדם 18

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
חותמת הועדה המקומית וכאשר התוכנית בסמכות ועדה מחוזית יש להחתים בחותמת יהומלצה להפקידה	
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם
נתוני ילקוט פרטומים	נתוני ילקוט פרטומים

בניין שהוקם לפני תוכנית מתאר 62.
התוכנית החלה במקום הינה תוכנית מתאר 62.
נוצלו כל אחוזי הבניה.
עתה מבקשים בתב"ע זו להרחיב יח"ד קיימת עד 120 מ"ר בקומה א'.
אין אפשרות להרחיב בקומת קרקע את יח"ד הקיימת מאחר והבניין בנוי בקווי אפס במרבית
מהחזיתות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

הרחבת יחידת דיור בשטח שאינו עולה על 120
מ"ר ליחידת דיור מורחבת ברח' חיי אדם 18.

שם התוכנית

מק/13728

מספר התוכנית

0.144 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

07/02/2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן 12, 62 א (ג)

• 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

קואורדינאטה X 220935
קואורדינאטה Y 632635

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: מאה שערים

רחוב: חיי אדם מספר: 18

ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית

רשות מקומית

התייחסות לתחום
הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכנית

יישוב

ירושלים

שכונה

מאה שערים

רחוב

חיי אדם

מספר בית

18

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30062	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	74	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא
נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' בתמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלבנטי	17	לא רלבנטי	07/02/2012	אדריכל חיימן ישראל	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	לא רלבנטי	1	07/02/2012	אדריכל חיימן ישראל	ועדה מקומית	
תכנית בינוי ופיתוח	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	1: 100	לא רלבנטי	1	07/02/2012	אדריכל חיימן ישראל	ועדה מקומית	

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל	גוש/ חקלאי
	הרוש ציפורה	0573963			רח' חיי אדם 18 ירושלים					30062/74

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל	יזם בפועל
	הרוש ציפורה	0573963			רח' חיי אדם 18 ירושלים					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' חיי אדם 18 ירושלים רח' חיי אדם 18 ירושלים רח' חיי אדם 18 ירושלים רח' חיי אדם 18 ירושלים		0573963 203809025 312288582 580197408	יורשי המנוח שלמה אמדרסקי ז"ל הרוש ציפורה הרוש גבריאל הרוש הודיה אור חיה מכללה תורנית		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Roni1968@012.net.il	077-2010309	054-7888793	02-5855473	רח' ראובן ארזי 1/8 פסגת זאב ירושלים	84983	3412365	חיימן ישראל	מקצוע / תואר
Roni1968@012.net.il	077-2010309	054-4289409	077-2010309	רח' העצמאות 16/35 אשדוד	959	307040618	מורטוב אלכס	מקצוע / תואר

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
	ל.ר.

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

הרחבות יחידת דיור בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליחידת דיור מורחבת בהתאם לסעיף 62 א(א)12, לחוק התכנון והבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 3 למגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספת בנייה (הקיימת בעבירת בנייה) בקומה א' (מפלס +0.00) לשם הרחבת יחידת

דיור הקיימת בה, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה

שמתחתיה בהתאם לנספח בינוי.

ג. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120.00 מ"ר.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל-185.76 מ"ר מתוכם 185.76 מ"ר שטחים עיקריים.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית 0.144 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	185.76	185.76	74.58	111.18	מ"ר	מגורים
	2	2	-----	2	מס' יחיד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון
בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות
בטבלה זו.

3.1. טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	144	מגורים ב'		100	144.00	אזור מגורים 3
100	144	סה"כ		100	144	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

1. תותר תוספת בנייה (הקיימת בעבירת בנייה) בקומה א' (מפלס +3.00) לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת בה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.
2. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
3. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120.00 מ"ר.
- ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.
- ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 2 יחידות דיור.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ו. תוספת יחיד וכן פיצול יחידת דיור לשם יצירת יחיד חדשות יהווה סטיה ניכרת.
- ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:
1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה 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 טלוויזיה רדיו וכדומה.
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
- ח. עיצוב אדריכלי:
- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ט. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
(2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו
התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון
חנייה נדרשת ותכנית שיוך חנייה. מיון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן
הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות
הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות וטיעות, פרטים מחייבים לביצוע
פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של
מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

(3) תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות
התשתית לרבות קווי ביוב ו/או עמוד 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 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 המקומית.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

(4) חיזוק מבנים-תמ"א 38:

תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות
אדמה.

(5) ראה סעיפים 4.1.2 ה (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, וראה
סעיפים 4.1.2 י' (חניה) להלן.

י. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

יא. היטל השבחה:

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

יב. גריסת פסולת בנייה ופינויה.

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה
לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה
(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל
חשבונו.

5.
טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל תא שטח	מס' תא שטח	יחיד
אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי	שרות			
כמסומן בתשריט				-----	3	מ' 10.20 וכמפורט בנספח 1 מ'1	14	2	47	129	185.76	—	—	—	144	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	הרוש ציפורה		0573963	הרוש ציפורה	מגיש התוכנית
	הרוש ציפורה		0573963 203809025 312288582 580197408	יורשי המנוח שלמה אמדורסקי ז"ל הרוש ציפורה הרוש גבראל הרוש הודיה אור חיה מכללה תורנית	בעלי עניין בקרקע
	היימן ישראל אדריכל ערים מ.ר. 84983		3412365	אדריכל חיימן ישראל מ.ר. 84983	עורך התוכנית