

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11665

הרחבות דיור, רח' ציילה 7, קרית היובל, ירושלים.

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 11665 הועדה המחוזית החלטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 11/15 ביום 11.5.19 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בבניין הממוקם ברח' צילה 7, קריית יובל.
בבניין 4 דירות, נבנה בשנות ה-60 ב-2 קומות.
עפ"י תב"ע מס' 4656 ניתן לבנות תוספת קומה כחלק מהרחבת הדירות הקיימות בקומות העליונות.
מטרת התכנית הינה הכשרת בנייה שנבנתה בחריגה מתב"ע זו, וסגירת מרפסות קיימות.
ישנם עבירות בנייה עבור החריגות הללו.
מגישי התכנית הינם דיירי הבניין.
חלק מהבנוי בקומה מאושר בהיתר בניה מס' 88/1052.2

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבות דיור, רח' צ'ילה 7, קרית היובל, ירושלים.
	1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	11665
	1.3 מהדורות	שלב	0.568 דונם
	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף
		1 מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	20.11.2011
יפורסם ברשומות		סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • ללא איחוד וחלוקה. • כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • לא רלוונטי לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 216400
קואורדינטה Y 629800

1.5.2 תיאור מקום קריית יובל, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב ירושלים
שכונה קרית יובל
רחוב צילה
מספר בית 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	• מוסדר	• חלק מהגוש	50	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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
4656	* שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 4656 ממשיכות לחול.	4560	עברי : ט"ז אב התשנ"ז לועזי : 19/08/1997
5166ב' – תכנית שינויים לתקן חניה	* כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית שינויים לתקן חנייה. הוראות תוכנית שינויים לתקן חניה תחולנה על תוכנית זו.	5822	עברי : כ סיוון התשסח לועזי : 23.06.08
5022- תוכנית מעליות בירושלים	* כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולנה על תוכנית זו.	4393	עברי : ב' ניסן התשנ"ו לועזי : 22.03.96
62- תוכנית המתאר של ירושלים	* ביטול	מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	418	עברי : יב' סיוון התשי"ה לועזי : 02.06.55

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אולגה מויסייב אדריכלית	20.11.2011	1	לא רלוונטי	1:100	מחייב חלקית *	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אולגה מויסייב אדריכלית	20.11.2011	לא רלוונטי	23	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אולגה מויסייב אדריכלית	20.11.2011	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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.

* נספח הבינוי מחייב חלקית למעט שיפועי גג הרעפים ומפלס קצה גג הרעפים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / מקומית שם רשות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
Rafi.kimyagarov@gmail.com	077-2188880	050-6214555	02-6418605	רח' ציילי 7 י"ס	לא לגלובל	לא רלוונטי	68936848 5872990	אבי דדון רות בן חמו	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / מקומית שם רשות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
Rafi.kimyagarov@gmail.com	077-2188880	050-6214555	02-6418605	רח' ציילי 7 י"ס	לא רלוונטי	לא רלוונטי	68936848 5872990	אבי דדון רות בן חמו	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
Rafi.kimyagarov@gmail.com Rafi.kimyagarov@gmail.com Rafi.kimyagarov@gmail.com Rafi.kimyagarov@gmail.com	077-2188880 077-2188880 077-2188880 077-2188880	050-6214555 050-6214555 050-6214555 050-6214555	02-6418605 02-6418605 02-6418605 02-6418605	רח' ציילי 7 י"ס רח' ציילי 7 י"ס רח' ציילי 7 י"ס רח' ציילי 7 י"ס	לא רלוונטי לא רלוונטי לא רלוונטי לא רלוונטי	057926057 059723379 059723387 25622 68936848 22107270 5872990 2707096	שם טוב שמואל אברהם שם טוב יצחק שם טוב יעקב אליהו מזרחי דדון אבי דדון שולה בן חמו רות בן חמו הנרי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחקו את המיותר: • אדריכל • הנדסאי • מודד
Rafi.kimyagarov@gmail.com	077-2188881	054-6215500	077-2188880	בן יהודה 10 י"ם		43555	304407059	אלונה מויסייב	אדריכלית	
Rafi.kimyagarov@gmail.com	077-2188881	054-6215500	077-2188880	בן יהודה 10 י"ם		29848/ה	303823108	רפאל קימיאגורוב	אדריכלות	
murchi@bezeqint.net	077-2188881	050-4505105	077-9630239	רח' העצמאות 16/35 רובע הסיטי - אשדוד		959		מרטון אלכס	מודד מוסמך	

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

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 בנייה לשם הרחבת יחיד קיימות בבנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות/ מפלסים: א' (+3.00) ו- ב' (+6.15), לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנייה לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל- 592.01 מ"ר.
- קביעת השימושים בשטח למגורים.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לנטיעה ועצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.568 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי היתר מס': 88/1055.1	592.01		+127.85	464.16	מ"ר	מגורים
	4		0	4	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		001	אזור מגורים ב'

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%	568.00	100%	568.00
100%	568.00	100%	568.00

←

אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
100%	אזור מגורים ב'	100%	אזור מגורים מיוחד
100%	סה"כ	100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4:1	שם ייעוד: אזור מגורים ב'	
4:1.1	שימושים	
א.	מגורים.	
4:1.2	הוראות	
א.	חומרי בנייה	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1. מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות.
ב.	מס' קומות מירבי	גובה הבניה המרבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1 ובטבלה מס' 5. מס' יח"ד יהא 4 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו.
ג.	מבנה להריסה	המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב הנו מיועד להריסה כתנאי להוציא היתרי בנייה.
ד.	היטל השבחה	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ה.	חנייה	מקומות החנייה הנדרשים על פי התקן יבוצעו התחום המגרש בלבד.
ו.	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד.
ז.	פסולת בנייה	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
ח.	תנאים למתן היתר בנייה	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין וחזיתות המבנה עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 100:1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה, שתילת עצים בוגרים בגבולות המגרש. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה 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.

<p>ג. רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר מס' יחידות הדיור.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 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 קרקעית.</p> <p>מגיש התכנית יעתיק המידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהא הסדרת גישה משותפת לגג הבניין המשותף ופתיחתה לשימוש הדיירים. אופן הסדרת הגישה המשותפת יגובש בתיאום עם בעלי הזכויות בבניין ועם מהנדס העיר או מי מטעמו. במסגרת הסדרת הגישה המשותפת ניתן יהיה לאפשר גם הקמת מדרגות חיצוניות בחריגה מקווי הבניין או פתרון אחר ובלבד שיהא בטיחותי.</p>		
---	--	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מסומן בתשריט	קווי בניה (מטר)		מסומן בתשריט	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים בניה (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי						מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	שטחי בניה סה"כ			
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	0	11.06	4	104.22	0	0	0	0	592.01	001	מגורים ב'
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	3	11.06	4	104.22	0	0	0	0	592.01	001	מגורים ב'

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

6.1 גריסת פסולת בנייה ופינויה

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

6.2 תנאים להיתר בניה

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
 ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
 ג. 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 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 עחיון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

6.3 עיצוב אדריכלי (בתחום ירושלים בלבד)

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6.4 רשות העתיקות

על פי חוק העתיקות, התש"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.5 שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור/העתקה

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 ג. ינטעו לפחות 4 עצים בוגרים בגבולות המגרש בתאום עם אגף שפע בעריית ירושלים.

6.6 חניה

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

6.7 היטל השבחה

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

6.8 בתכניות הכוללות חפירה

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.9 חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. 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).
4. 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.

6.10 בתוספת בניה על גג בנין משותף

- א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה 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'.
- ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

6.11 חריגות בניה להריסה

המבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.12 קולטי שמש על הגג

הקולטים לדודי שמש יוצבו כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.13 חלחול מי נגר

ייתרו 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).

6.14 סטייה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי ושיפוע הגג כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- גובה חלל גג הרעפים מרצפת חלל גג הרעפים לא יעלה על 1.80 מ"ר וישמש למתקנים טכניים בלבד. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.

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 משוער לביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/4/12	בן חורון		5872990	רות בו חמו	מגיש התוכנית
20/2/12			68936848	אבי דהן	
20/2/12	בן חורון		5872990	רות בו חמו	יזם בפועל (אם רלבנטי)
20/2/12			68936848	אבי דהן	
20/4/12			057926057	שם טוב שמואל	בעלי עניין בקרקע
20/2/12			059723379	שם טוב יצחק	
20/2/12			059723387	שם טוב יעקב	
20/2/12			25622	אליהו מזרחי	
20/2/12			68936848	דהן אבי	
20/2/12			22107270	דהן שולה	
20/2/12			5872990	בן חמו רות	
20/2/12			2707096	בן חמו הנרי	
1.1.12	שם תאגיד / רשות מקומית	שם תאגיד / רשות מקומית	303823108	רפאל קימיאגרוב	עורך התכנית
1.1.12	שם תאגיד / רשות מקומית	שם תאגיד / רשות מקומית	304407059	אולגה מויסייב	

שם תאגיד / רשות מקומית
 אדרכלים געיעות
 בן יהודה 10, ירושלים
 0772188880, 0546215500
 מספר רשיון 19848

מגיש אולגה מויסייב
 אדרכלים געיעות
 דשיון מס' 43555

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אולגה מויסייב (שם), מספר זהות 304407059, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 11665 ששמה הרחבות דיור, רח' צ'ילה 7, קרית היובל, ירושלים. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 43555.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מויסייב אולגה
 א-ד
 רש' חתימת המצהיר
 435


1.1.12

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה רפאל קימיאגרוב (שם), מספר זהות 303823108, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 11665 ששמה הרחבות דזור, רח' צ'ילה 7, קרית היובל, ירושלים. (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ועיצוב פנים ויש בידי תעודה מטעם מה"ט + B.DES (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא ה/29848 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

א.א.א
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : **11665**


רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 21/02/2012 והיא הוכנה לפי הוראות מהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד זקסמן אלכס מספר רשיון 959 תאריך 21/02/2012



2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 21/02/2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד אלכס מורטוב מספר רשיון 959 תאריך 21/02/2012



רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התכנית

עורך התוכנית: אולגה מויסייב תאריך: 1.1.12 חתימה: _____

יחידת אולגה
 43555-08

1. יש לסמן במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי, תשריט, תקנון.</u>		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	<input checked="" type="checkbox"/>	
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	<input checked="" type="checkbox"/>	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	<input checked="" type="checkbox"/>	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת	<input checked="" type="checkbox"/>	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	<input checked="" type="checkbox"/>	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	<input checked="" type="checkbox"/>	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)	<input checked="" type="checkbox"/>	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	<input checked="" type="checkbox"/>	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	<input checked="" type="checkbox"/>	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	<input checked="" type="checkbox"/>	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	<input checked="" type="checkbox"/>	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	<input checked="" type="checkbox"/>	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	<input checked="" type="checkbox"/>	
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	<input checked="" type="checkbox"/>
1.1		שם התוכנית	<input checked="" type="checkbox"/>	
		מחוז	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	<input checked="" type="checkbox"/>	
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	<input checked="" type="checkbox"/>	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		↗
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		↗
		אם כן, פרט: _____		↗
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		↗
		אם כן, פרט: _____		↗
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		↗
		אם כן, פרט: _____		↗
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		↗
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		↗
		• שמירת מקומות קדושים		↗
	• בתי קברות		↗	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		↗	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		↗
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	↗	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	↗	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		↗
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		↗
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		↗
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		↗
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		↗
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		↗
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		↗
		בתכנית שמשנה שימוש או ייעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		↗
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		↗
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	↗	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הנראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה חתייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לטובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוריים

עורך התוכנית: אולגה מויסיב תאריך: ח.א.12 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	♦ התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	♦ התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	♦ התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.