

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' מק/12145
שם תוכנית: הרחבות יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד מורחבת ברח' ניקרגואה 10, מצפה מנחם, י-ם.

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית  
2-02-2012  
הנדסאי קבל

מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

מדובר בבניין ברח' ניקרגואה 10 בעל 9 דירות, בניין מדורג, לכל דירה כניסה פרטית.  
מטרת התכנית הינה הצעת סגירת מרפסות ועיי כך התקרה של התוספת התחתונה תהווה מרפסת לקומה מעליה.  
בנוסף, ישנם עבירות בנייה. מטרת התכנית להכשיר עבירות בנייה אלו או לחילופין להרוס את התוספות שאינן ניתנות להכשרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד מורחבת ברח' ניקרגואה 10, מצפה מנחם, י-ם.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/12145

מספר התוכנית

2.251 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 31.10.2011

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

- לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיפים קטנים 4,12,62 א (ג).

לפי סעיף בחוק

- היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 215.525

קואורדינטה Y 629.575

ניקרגואה 2,4,6,8,10 מצפה מנחם, ירושלים.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

ירושלים נפה ירושלים יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

ירושלים נפה ירושלים יישוב שכונה רחוב מספר בית מצפה מנחם ניקרגואה 2,4,6,8,10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30435	מוסדר	• חלק מהגוש	103	

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
62	כפיפות / שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר החוראות בתוכנית 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	עברי: י' תמוז התשי"ט לועזי: 16.07.59
2305	שינוי/כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר החוראות בתוכנית 2305 ממשיכות לחול.	2336	עברי: י' תמוז התשל"ז לועזי: 26.06.77

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אולגה מויסייב	31.10.2011	לא רלוונטי	20	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אולגה מויסייב	31.10.2011	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	אולגה מויסייב	31.10.2011	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים	נספח בינוי (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים התשריטים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים התשריטים יגברו המסמכים התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקת(ים)
לא רלוונטי	שחר מלול	033778325	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	ניקרגואה 10	050-7644220				

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	שחר מלול	033778325	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	ניקרגואה 10	050-7644220			לא רלוונטי

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	כרן אלורו ניר	029505989	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי					
	כרן אלורו שרון	029703469	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי					
	טריטו אריאלה	057730426	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי					
	מדינת ישראל		לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי					
	קנדיל טאוח	058888405	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי					
	אסולני יוסף	026867440	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי					
	אסולני זקלן	068412352	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי					
	רשות הפיתוח		לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי					
	ברמחה שמעון	6785566	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי					
	ברמחה זקלן	6953956	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי					
	דביקו מוריס	6523933	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי					

עמוד 7 מתוך 20

17/11/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009









## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאג' יד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
<a href="mailto:Rafi.kimvagarov@gmail.com">Rafi.kimvagarov@gmail.com</a>	077-2188881	077-2188880	בן יהודה 10, ים			43555	30440705	אולגה מויסייב	אדריכלית	• עורך ראשי
<a href="mailto:Rafi.kimvagarov@gmail.com">Rafi.kimvagarov@gmail.com</a>	077-2188881	077-2188880	בן יהודה 10, ים			29848/7	303823108	רפאל קימבגורוב	תמסאי	• מורדד מוסמך
<a href="mailto:m_ely@bezeqint.net">m_ely@bezeqint.net</a>	02-6797852	02-6793012	רח' הרבנים 9 ים			985		ירוס אלשיב		

**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**

הרחבות יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד מורחבת ברחי ניקרגואה 10, מצפה מנחם, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים.
- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות: קרקע, א', ב', ג', ו-ד' לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.
- קביעת קווי בנייה לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבנייה בשטח בבנין ברחי ניקרגואה 10 וקביעתם ל- 913.51 מ"ר, אשר מתוכם 859.81 מ"ר שטחים עיקריים ו- 53.70 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

2.251

רחי ניקרגואה 10:

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי היתר מס': 79/335	859.81		+161.88	697.93	מ"ר	מגורים
	9		0	9	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
<p>א. תותרנה תוספות בנייה בבנין ברח' ניקרגואה 10 בקומות: קרקע (0.00), א' (2.80), ב' (5.60), ג' (8.40), ו-ד' (11.20), לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ד. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ה. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה 5 להלן.</p> <p>ו. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין ברח' ניקרגואה 10 יהיה 9 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ז. תוספת יח"ד וכן פיצול יחידת דיור לשם יצירת יח"ד חדשות יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ח. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>ט. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</li> <li>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום 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 הכביסה.</li> <li>ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם.</li> </ul> </li> <li>3. 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 תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</li> </ol>	

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. ראה סעיפים 4.1.2 סעיף ו' (רישום הערת אזהרה).

5. תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

6. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור קונסטרוקטור לפתחים המוצעים בתכנית.

7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו כי תוספות הבניה המוצעות

נעשות בחומרי בניה המפורטים בסעיף 4.1.2 ח'.

י. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מסי' 1 בלבד.

2. החניה תהיה ע"פ התקן בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

יא. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה לבנין ברח' ניקרגואה 10 – מצב מוצע**

אחוזי	צמדי- שמאלי	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 סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מתחת לקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	0	5	כמסומן בתשריט	1.02	9	9.21	40.58	913.51	---	---	53.70	859.81	2251	001	מגורים

הערות לטבלה:  
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החליפה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.



**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

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

**6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה**

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.

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

הבניה תבוצע בהיכף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

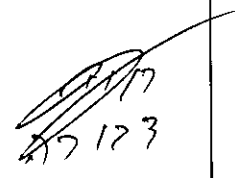
**7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי.

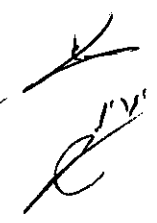
## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
11/11/12	אלי אש		033778325	מלול שחר	מגיש התכנית
11/11/12	אלי אש		033778325	מלול שחר	יזם בפועל
			029505989	כהן אלורו ניר	בעלי עניין בקרקע
			029703469	כהן אלורו שרון	
			057730426	טויטו אריאלה	
			_____	מדינת ישראל	
			058888405	קנדיל נאווה	
			026867440	אסולין יוסף	
			068412352	אסולין זקלין	
			_____	רשות הפיתוח	
			6785566	ברמוחה שמעון	
			6953956	ברמוחה זקלין	
			6523933	דביקו מוריס	
			5032870	דביקו סימה (שמחה)	
			5061010	איטה אליהו	
			5096585	איטה דליה	
			038791414	ישראל עוזי	
			033371758	ישראל ליאת	
			055562797	בן ישראל אשר	
			077771814	סיטבון ניסים	
			1666281	ליפשיץ ארקדי	
			068130335	אלפרסי יצחק	
			068130343	אלפרסי רחל	
			065145542	דהן מאיר	
			067623330	דהן חנה	

			016478083	שנקר ראובן
			016477267	שנקר ליובוב
			067570770	בן הרוש יצחק
			5190042	בן הרוש חגית
			6839360	חדד חיים
			7720265	חדד עליזה
			032419764	איטח אילן
			036453520	רמתי (איטח) שרון
			6572737	שמידמן אלכסנדר
			5213370	שמידמן נאווה
			43303981	יצחקי ראובן
			4330149	גרוס חביבה
			4330151	יצחקי אליהו
			5366026	יצחקי הרצל
			4330150	יצחקי מעאזר מזל
			5127035	יצחקי טובה
			5201946	תמיר כרמלה
			56765001	כהן אהרן
			69042109	כהן סימה
			6960891	דרעי מרצדס
			6960890	דרעי מימון
			161689	דאר יוסף
			410810	דאר לאה
			068614787	דשקוטאהי בנימין
			7181545	דשקוטאהי רחל
			6777712	מויסט ציון
			2699609	מויסט סוזן
			28489	עמדי יואב
			5031258	עמדי שמחה
			054579669	איטה חפצי בה

			051561546	איטה מאיר
	10/10/12		067787424	אבשרה חיים
	10/10/12	27 123	057062820	אבשרה דבורה
			6569724	אברהם שמואל
			6569725	אברהם פני
			79489811	טוביאנה אנדרה
			4490793	טוביאנה מזל
			04115341	לוי מרגוט
			6348991	אמזלג ז'קוב
			6347844	אמזלג רחל
			5031305	מזרחי שלמה
			5063360	מזרחי גאולה
			6824594	אביטן אהוליאב
			5497845	אביטן רונית
			039388699	קצבורג יעקב שמואל
			000284471	לוי דוד
			062676846	לוי ויוה
			052629854	שהם שי שמואל יצחק
			054344445	שהם אמיליה
			1311280	אברמוביץ נינט
			056809700	עזרא אבנר
			057828857	עזרא חגית
			54301866	ניגרי רחמים
			6953810	ניגרי רות
			2680230	אלכסנדר יוסף
			5213473	אלכסנדר כוכבא חוה

1/1/12  
10/10/12  
1/1/12  
1/1/12



קומי אגרום  
אדריכלות ועיצוב

א.א.12	מס' 0772188880	מס' 0540113500	303823108	רפאל קימיאגרום	עורך התכנית
	מס' 298481	מס' 0540113500	30440705	אולגה מויסייב	

מויסייב אולגה  
אדריכלות  
רשיון מס' 1743555