

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13914**

**שם תוכנית: הרחבות דיור ברח' סירני 23, קרית היובל, ירושלים**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים                      לשכת התכנון המחוזית</p> <p>23 08. 2012</p> <p><b>נתקבל</b></p> <p>תיק מס' _____</p>	
--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים</p> <p>הוועדה המחוזית להליטה ביום:</p> <p>88-1-18</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>808-2-2008</p> <p>נייר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מוצעות תוספות בניה לבניין מגורים בת 4 יח"ד, 3 קומות מעל קרקע וקומת מרתף, נמצא על רכוש פרטי. תוספות מוצעות בכל קומות לשם הכשרת עבירות בנייה והרחבת 3 יח"ד.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבות דיור  
ברח' סירני 23, קרית היובל, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

13914

מספר התוכנית

687 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

20/08/2012 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

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 216/685 קואורדינטה X  
629/780 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** שכונה: קרית היובל
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים  
יישוב ירושלים  
שכונה קרית היובל  
רחוב סירני  
מספר בית 23

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	10	

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
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
שנה לועזית 19/08/1997	י.פ. 4660	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 4660	ביטול	4660

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	20/08/2012	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	20/08/2012	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	20/08/2012	1	לא רלוונטי	1:100	מחייב חלקית**	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

**יכל 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 הינו מנחה, למעט ההוראות הנוגעות לגובה, מסי הקומות וקווי הבניין שהן מחייבות.**

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30414/10			054-7887486		רח' סירני 23 ירושלים				06828240-9 032084535	מוגל סימון כחן משה	—

#### 1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-7887486		רח' סירני 23 ירושלים				06828240-9 032084535	מוגל סימון כחן משה	—

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חכירים
		054-7887486		רח' סירני 23 ירושלים			00406058 06828240-9 06304043 306216359 032084535 038273736	תנאמי שושנה פוגל סימון פרידמן מרדי כחן משה כחן מרים		

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
shavitiz@013.net		052.815149	02-5700791	רח' ברקת 65 מבשרת ציון	016340051	שביט השקעות - משרד אדריכלים ויזמים	82020	311940266	אידנה בדליאן	ארכיטקטורה תואר II	עורך ראשי
murch@bezeqint.net	08-02-6797852 8551173	054389292	08-8551173	רח' העצמאות 16/35 אשדוד		מורד מוסמך	959	307040618	אלכס מורטוב	מורד מוסמך	מורד



**1.9 הגדרות בתוכנית**

תוכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
	לא רלוונטי
	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 לבניין קיים, הרחבת שטח מגורים והכשרת עבירות בנייה

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:  
ממגורים מיוחד למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:  
○ קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות מרתף, כניסה, א' ו-ב', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-704.03 מ"ר (מתוכם 692.98 מ"ר שטחים עיקריים ו-11.05 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת השימושים בשטח למגורים.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנה, גדרות ופרגולות להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.10 קביעת הוראות להריסה ואיטום.
- 2.2.11 קביעת מס' יחידות דיור ל-4 יחידות.
- 2.2.12 קביעת מס' הקומות ל-3 קומות על למפלס ה - 0.00.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.687
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
מצב מאושר ע"פי היתר מס' 90/329.3 ותב"ע 4660		692.98	+154.91	538.07	מ"ר	מגורים
		4	0	4	מס' יחיד	

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מבנה, גדרות ופרגולה להריסה	עצים לשימור		
1	1	1	מגורים ב'
		2	דרך מאושרת

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

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר
97.75	671.5	מגורים ב'	97.75	671.5
2.25	15.5	דרך מאושרת	2.25	15.5
100	687	סה"כ	100	687

↔

אחוזים	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
97.75	671.5	מגורים ב'	671.5	מגורים מיוחד
2.25	15.5	דרך מאושרת	15.5	דרך מאושרת
100	687	סה"כ	687	סה"כ

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים	א.
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:            תותרנה תוספות בנייה בקומות מרתף (מפלס -2.86), כניסה (מפלס 0.00) אי' (מפלס +2.786) ובקומה ב' (מפלס +5.86), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p>	ב.
<p>הריסת ואיטם מבנים:            היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה ואיטום בפועל של המבנים המסומנים להריסה ולאיטום בנספח הבנוי.</p>	ג.
<p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור.            מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	ד.
<p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה 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.</p>	ה.
<p>חומרי בנייה:            הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	ו.
<p>תנאים למתן היתר בניה 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, ציון גינון ונטיעות.            ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>	

<p>4. 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 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.</p>	
<p>5 רישום הערת אהרה בהתאם לסעיף 4.1.2 ה'.</p>	
<p>6 תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת דו"ח פיקוח נוסף, המלמד כי האיטום, בפי שסומן בנספח הבינוי, עומד על כנו.</p>	
<p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>	<p>1. עצים לשימור :</p>
<p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>2. קולטי שמש על הגג :</p>
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.</p>	<p>ה. שילוט :</p>
<p>מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית והכל בהתאם להוראות מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>ט. חלחול מי נגר :</p>
<p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	<p>י. סטייה ניכרת :</p>

יא	<p>חיזוק מבנים – תמ"א 38 :</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>
----	--

4.2	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א.	
ב.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צידוי- צידוי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות לזונוס (יח"ד/דק"א)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
			מותרת	מותרת							מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת					
			1	3	9.50 מ' / 1.1	40.94	0.58	4	102.48	704.03	0	76.44	11.05	616.24	687	1	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הוראות הבינוי הנוגעות לגובה, מס' הקומות וקווי הבניין המרביים, גוברות על הזכויות בטבלה זו ומימוש הזכויות ייעשה בכפוף לעמידה בהוראות אלה.

שטחי הבניה כוללים את כל השטחים בבניין, לרבות חדריים מוגנים ושטחי שרות מכל סוג.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1. היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	

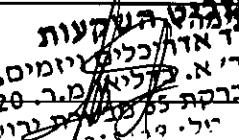
### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - ללא הגבלה.

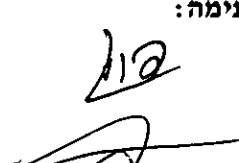


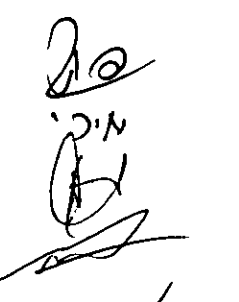
8. חתימות

תאריך: 21.8.12 21.8.12	חתימה: 	שם: פוגל סימון כהן משה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלוונטי		

תאריך: 21.8.12 21/8/12	חתימה: 	שם: אירנה בדליאן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 016340051	תאגיד: שביט השקעות - אדרכלים ויזמים		

שביט השקעות  
אדרכלים ויזמים  
אדרי א. בדליאן מ.ר. 82020  
ח' ברקת 55 סניף גרונטי

תאריך: 21.8.12 21.8.12	חתימה: 	שם: פוגל סימון כהן משה	יזם במועל
מספר תאגיד:	תאגיד: לא רלוונטי		

תאריך: 21.8.12 21.8.12 21.8.12 21.8.12 21.8.12	חתימה: 	שם: תנאמי שושנה פוגל סימון פוגל מרי פרידמן פרדי כהן משה כהן מרים	בעל עניין בקרקע