

✓  
1000212927-1

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס': 14419

שם התכנית: תוספת שטחי בניה ל - 2 יח"ד קיימות ותוספת

יח"ד חדשה ברח' רבינוביץ 17 קרית יובל

ירושלים

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית  
10.09.2013  
נתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים:

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965	
משרד הפנים - מחוז ירושלים	
הוועדה המחוזית לתליטה ביום: 25.8.13 לאשר את התכנית	
<input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר	
א.ב.ל. איתן יו"ר הוועדה המחוזית	תאריך

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מס': 14419

שם תכנית: הוספת שטחים לשטח עיקרי ל - 2 יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה ברח' רבינוביץ 17 קרית יובל ירושלים.

**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

הבית המדובר הוא בנין דו משפחתי, אופיני לסביבה נבנה בשנות ה-50 כבנין ל - 2 יח"ד בחלקה אחת שגודלה 651.

הבנין המקורי נבנה מתחת למפלס הכביש כבית חד קומתי לאחר מכן אושרה ת.ב.ע. 2201 שהגדירה את זכויות הבניה, וכתוצאה מאישור תכנית זו וע"פ זכויות הבניה שלה הוצא היתר בניה לחצי המבנה.

הת.ב.ע. הנוכחית מציעה תוספות בניה שנבעו מרצון להשלים את התכנון של הבית ולהגיע למצב תכנוני מושלם ומאושר ל- 2 יח"ד הקיימות, וכן תוספת יח"ד חדשה.

כיום מוצע בתכנית תוספת בקומה הקיימת וכן קומה נוספת בכדי להשלים את התכנון ולהוות לבנין צורה תכנונית מסודרת, אסטטית ומתאימה לבינוי הקיים בשכונה.

**רקע תכנוני לתכנית:**

במקום חלה תכנית 2201 א' שאישרה הגדלת דירות באזור זה. (עד 120)

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:**

קיימת בניה בפועל - ב- 2 יח"ד הקיימות.

## תכנית 14419

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ותוספת שטחי בניה ל – 2 יח"ד קיימות  
 ומספר התכנית: ותוספת יח"ד חדשה ברח' רבינוביץ 17 קרית יובל  
 ירושלים.

## מספר התכנית 14419

1.2 שטח התכנית: 651 מ"ר

1.3 מהדורות - שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1  
 תאריך עדכון 2.09.13

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית • תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
 של תכנית מפורטת • כן

מוסד התכנון המוסמך  
 להפקיד את התכנית • ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים  
 או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה  
 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
 לענין תכנון תלת מימדי • לא

## תכנית 14419

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כללים מרחב תכנון מקומי: ירושלים

קוארדינטה Y צפון - דרום : 630085

קוארדינטה X מזרח - מערב : 216835

1.5.2 תאור מקום: רח' אהרון רבינוביץ פניה מרח' קליינמן שכונת קרית יובל, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית: ירושלים בתכנית:

התייחסות לתחום

הרשות • חלק מתחום הרשות.

1.5.4 כתובת שבה חלה

נפה: ירושלים

התכנית

ישוב: ירושלים

שכונה: קרית יובל

רחוב: רבינוביץ

מס' בית: 17

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מס' גוש
---	52	חלק מהגוש	מוסדר	30412

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/ תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/ תא שטח	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## תכנית 14419

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

## 1.6.1

מס' תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	16.7.59 י' תמוז התשי"ט
2201	ביטול	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2201 ממשיכות לחול.	י.פ. 2225	6.6.76 ח' סיון התשל"ו
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעלית.	י.פ. 4393	22.3.96 ב' ניסן התשנ"ו
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה.	י.פ. 6052	21.1.10 ז' שבט התשי"ע

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גליונות	מס' עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יצחק רוזנבלו	10.4.11	1	/	1:100	מחייב חלקית *	נספח בינוי 1
	ועדה מחוזית	יצחק רוזנבלו	10.4.11	---	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית תשריט
	ועדה מחוזית	יצחק רוזנבלו	10.4.11	1	/	1:250	מחייב	התכנית

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

\* נספח הבינוי הינו מנחה, למעט ההנחיות הנוגעות לענין גובה, קווי בנין בכל מפלס ומס' יחיד שהינן מחייבות.

**1.8 בעלי ענין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	מס' רשיון	מס' זהות	1.8.1 מגיש התכנית		מקצוע /תואר	מגיש התכנית
									שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה		
			7874309-050	6420627	רח' רבינוביץ 17 ירושלים			5614584		גלעד לי און		
			8464877-054	6413739	רח' רבינוביץ 17 ירושלים			103751		יהודה כהן		

**1.8.2 יזם בפועל – לא רלוונטי**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	מס' רשיון	מס' זהות	1.8.3 בעלי ענין בקרקע		מקצוע /תואר	בעלים	
								שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה			
			6420607	רח' רבינוביץ 17 ירושלים			69490928					
			6413739	רח' רבינוביץ 17 ירושלים			32014					

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' רשיון	מס' זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
missrad@etrog.net.il		0505420081	9933021	רח' הגפן 41 אפרת	23156	1393787	יצחק רוזנבלו	אדריכל
missrad@etrog.net.il	5818637	0573158270	5818634	רח' פישל 5 ירושלים	---	180560-5	יהודה שורצמן	מתכנן
Moshe big hazan@walla.co.il	5816642	0505566946	5816642	רח' מקוה ישראל 10 ירושלים	322		יעקב סומך	מודד

## תכנית 14419

## 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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

## 2.1 מטרת התכנית

• תוספות בניה ע"י תוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעודי הקרקע

מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים א'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת מרתף במפלס 3.15- ובקומה ראשונה במפלס 0.00 ובקומה שניה במפלס 2.8+ עבור הרחבות 2 יח"ד קיימות ותוספת יח"ד אחת.

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4 קביעת סך השטחים ל- 485.87 מ"ר שטחים מתוכם 452.46 מ"ר שטחים עיקריים ו- 33.41 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 קביעת השימושים בשטח למגורים.

2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.8 קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם 0.651

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי למצב המאושר (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ ת.ב.ע 2201	452.46		+137.31	315.15	מ"ר	מגורים
	3		1	2	יח"ד	



## תכנית 14419

## 3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים עצים לעקירה / שימור	תאי שטח	יעוד
1	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		
ב %	במ"ר	יעוד	ב %	במ"ר	יעוד
100	651	מגורים א'	100	651	מגורים 6 מיוחד
100	651	סה"כ	100	651	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד: מגורים א'

4.1.1 שימושים: מגורים

4.1.2 הוראות:

## א. הוראות בינוי:

תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בניה במפלסים  $-3.15, 0.00, +2.8$  לשם הרחבת הדירות שבקומות מרתף, ראשונה ושניה וכן עבור תוספת יח"ד.

## ב. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

## ג. תנאים למתן היתר בניה:

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- תיאום חזיתות ופתחים באופי הפתחים הקיימים עם מהנדס העיר.
- 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, צוברי גז, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 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.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

## תכנית 14419

### ד. פסולת לבנין:

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

### ה. חניה:

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

### ו. היטל השבחה:

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

### ז. רשות העתיקות:

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

### ח. החדרת מי נגר ע"פ תמ"א 34 ב' / 4:

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

### ט. הוראות תמ"א 38 – חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה:

היתר לתוספות בניה 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:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413, 2 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. 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.

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

### י. עצים לשימור:

חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

## תכנית 14419

## .5 טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	צדדי	צדדי שמאלי	צדדי ימני	קדמי	מס' קומות		גובה גג (מטר)	צפיפות	מס' יחיד	תכנית	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטח בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת לכניסה לקובעות	מעל לכניסה לקובעות							מתחת לכניסה לקובעות	עיקרי שרות			
				2	2	5.75	3	3	21.5%	74.6	485.87	33.41	---	452.46	651	1	מגורים ב'
כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי בכל מפלס ומפלס																	

הערה לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבניים (כולל חדרי ביטחון) בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.

## תכנית 14419

## 6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע


התניה	תאור שלב	מספר שלב
	הבניה תבוצע בנפרד עבור כל אגף בנפרד בחלקה, דירות 2 ו-3 תיבנה בהינף אחד ודירה 1 תיבנה בהינף אחד, נפרד.	1

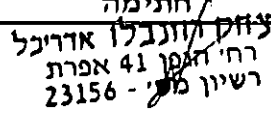

## 7.2 מימוש התכנית


זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 20 שנים מיום אישורה.

תכנית 14419

8. חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	חלקה	מגיש התכנית
8.9.13		5614584	גלעד לי און	52	
		103751	יהודה כהן		

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	עורך התכנית
3.1.13	 יצחק רוזנבלו אדריכל רח' המסן 41 אפרת רשיון מס' - 23156	1393787	יצחק רוזנבלו	
2.9.13		5-180560	יהודה שורצמן	

8.9.13		5614584	גלעד ליאון	יזם התכנית
--------	--	---------	------------	------------

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		69490928	רחל גלעד	בעל ענין בקרקע
		32014	זהבה כהן	בעל ענין בקרקע