



## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית לתוספת בניה למגורים עבור יחיד אחת, תוך צמצום מספר יחידות הדיור מ-2 ל-1.  
מוצעת תוספת במפלס הרחוב 3.33-, עבור חניה וחדר מכונות והסבת שטחי שירות מאושרים לשטחים עיקריים.  
תוספות הבניה המוצעות שומרות על אופי הבניין המאושר בהיתר 2006/818.0  
הבניה הינה על רכוש פרטי.  
רקע סטטוטורי: התכנית החלה על המגרש היא תכנית מתאר במ/ 1998 ב'.  
היתרים מאושרים:  
2006/818.00- היתר הבית, 2006/818.01- היתר עבור בריכת שחיה.  
המבקש הינו בעל הקרקע בשלמותה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה ברח' האייל 26, מנחת, ירושלים
		מספר התכנית	101-0084590
1.2	שטח התכנית		1.07 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 217532

קואורדינטה Y 628991

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת מנחת (מלחה)

בין הרחובות אייל וערד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	26	האייל	ירושלים

מנחת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30456	מוסדר	חלק	65	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראת תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
במ/ 1998 / ב	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית במ/1998 ב' בנושאים המפורטים בתכנית זו.	4153	220	28/10/1993

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שרון כהן שנצר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		שרון כהן שנצר			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	02/03/2014	כהן שנצר שרון		02/03/2014	נספח בינוי- נספח מס' 1- הנספח הינו מנחה למעט ההוראות הנוגעות לגובה הבניה, קווי הבנין, מס' הקומות ומס' יחידות הדיור שהינן מחייבות.	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	02/03/2014	כהן שנצר שרון		02/03/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר	רמי עבוד לוי	לי"ר	רמי לוי שיווק השקמה	ירושלים	האומן	15	02-6331220	02-6793978	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רמי עבוד לוי	לי"ר	רמי לוי שיווק השקמה	ירושלים	האומן	15	02-6331220	02-6793978	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רמי עבוד לוי	לי"ר	רמי לוי שיווק השקמה	ירושלים	האומן	15	02-6331220	02-6793978	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שרון כהן שנצר	112814	לי"ר	מבשרת ציון	(1)		02-5791776		s.cohenshanzer@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מיכאל שורץ	1048	לייר	ראשון לציון	הפלמ"ח (2)	12	03-6395952		mshv@mshv. net

(1) כתובת: ת.ד. 84840.

(2) כתובת: דירה 16/35 רובע הסיטי.



## 1.9 הגדרות בתכנית

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. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

קביעת תוספת בינוי עבור שימוש למגורים ביחידת דיור אחת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. מאזור מגורים מיוחד (כפרי) לאזור מגורים ב'.

ב. קביעת השימושים בשטח למגורים.

ג. קביעת מס' יחיד ל-1.

ד. קביעת שטחי הבניה ל- 774.00 מ"ר. מתוכם: 405.6 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו- 249.50 מ"ר

שטח עיקרי ו- 118.90 מ"ר שטחי שירות מתחת הכניסה הקובעת ובנוסף שטח שאינו נחשב על פי תב"ע במ/ 1998

בי עבור חדרי שמש, מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ה. תוספת בינוי עבור שימוש למגורים והסבת שטחים קיימים המיועדים לשירות ולחדרי שמש לשטח עיקרי.

ו. הוספת חניה בקומת המרתף במפלס 3.33-.

ז. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ט. קביעת הוראות בגין קווי בנין.

י. קביע סעיפי סטיה ניכרת.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.07

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1		-1	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטחים מאושרים עפ"י תב"ע במ/ 1998 ב' . קיים היתר בתוקף מס': 2006/818.00 בו מאושר 374.18 מ"ר שטח עיקרי ו- 247.36 מ"ר שטחי שירות ובנוסף 24.07 שטח שאינו נחשב במניין השטחים עבור מרפסות שמש.	655.1		+278.1	377	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,070	100
סה"כ	1,070	100

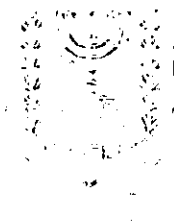
  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,072.44	100
סה"כ	1,072.44	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: קווי הבנין, מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי.</p> <p>2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3. תותר תוספת בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימת בלבד, בהיקף כולל של 774 מ"ר.</p> <p>4. לא יותר שימוש מוסדי בבנין.</p> <p>5. מרפסת שמש- תותרנה פרגולות העשויות עץ או פלדה פתוחות או משובצות בזכוכית, בתנאי שהקירוי יותאם לבנין הקיים. מרפסות מקורות או סגורות כאמור לעיל לא תיכללנה באחוזי הבניה ובלבד ששטחן הכולל לא יעלה על 15 מ"ר ליחידת דיור.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
ג	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' יח"ד המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p>

4.1	<b>מגורים ב'</b>
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>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 בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, 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 ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 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 תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא התייחסות הג"א לנושא פתרון המיגון בהתייחס לגודלה של יחידת הדיור.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/38</b></p> <p>היתר הבניה 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 2413 (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).</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילע וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים) הכל ע"פ תמ"א 434.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
(2)	(2)	(2)	1	2	(1) 8	1	45	72.33	774	118.9	249.5	0	405.6	1070	1 מגורים ב'

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)		
	1	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערה ברמת הטבלה:**

\* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
 \* הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.  
 מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצויין בנספח מס' 1.  
 \* בנוסף לשטחים האמורים לעיל מעל הכניסה הקובעת קיימים שטחים אשר אינם באים במניין אחוזי הבניה עבור מרפסות שמש.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) מעל גובה זה תותר בליטת מעלית עד גובה 8.40 מטר.
- (2) כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בתוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	רמי עבוד לוי	תאריך: 5.1.14 שיווק השקמה בע"מ חתימה: 511086738
	שם ומספר תאגיד:	רמי לוי שיווק השקמה 511086738	
יזם	שם:	רמי עבוד לוי	תאריך: 5.1.14 שיווק השקמה בע"מ חתימה: 511086738
	שם ומספר תאגיד:	רמי לוי שיווק השקמה 511086738	
בעל עניין בקרקע	שם:	רמי עבוד לוי בעלים	תאריך: 5.1.14 שיווק השקמה בע"מ חתימה: 511086738
	שם ומספר תאגיד:	רמי לוי שיווק השקמה 511086738	
עורך התכנית	שם:	שרון כהן שנצר	תאריך: 4.5.14 אדריכלות כהן שנצר חתימה: 05019091776
	שם ומספר תאגיד:	לי"ר	