

14669 כ"א

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0254615

הרחבת יחידת דיור ברח' שמיר 14, שכונת גילה, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

עדה מקומית ירושלים  
 אישור תכנית מס' 101-0254615  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 101/15  
 ביום 15.07.15  
 מהנדס העיר  
 קי"ר הועדה

## דברי הסבר לתכנית

תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' שמיר מס' 14, בשכונת גילה ירושלים.
2. במגרש קיים בניין למגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף. הכולל, יח"ד אחת וקיר משותף לבניין בחלקה צמודה.
3. התוכנית מציעה, הרחבת יח"ד הקיימת בכל הקומות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

רקע תכנוני לתוכנית:

1. המגרש מוגדר כאזור מגורים 5 בתוכנית 2506.
2. הבניין נבנה עפ"י היתר בניה מס' 84/310.00. לבניין אושרה תוספת בניה עפ"י היתר 84/310.01.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל:

1. רוב התוספות בנויות בפועל ונפתח לגביהם תיק עבירה מס' 01/827.00.

מעמדו של מגיש התוכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

הקרקע בבעלות מדינה ומוכרת למגישי התוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית הרחבת יחידת דיור ברח' שמיר 14, שכונת גילה, ירושלים

מספר התכנית 101-0254615

1.2 שטח התכנית 0.350 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4

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

218362 קואורדינאטה X

626576 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב    | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|------|----------|-------|
| ירושלים | שמיר | 14       |       |

שכונה גילה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 28108    | מוסדר   | חלק           | 26                  |                   |

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

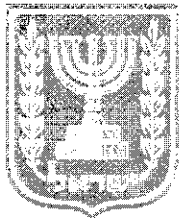
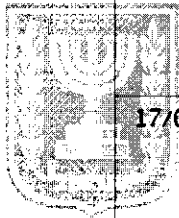
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 2506        | א94              |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

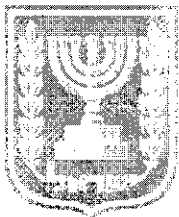
לא רלוונטי

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| 1905              | שינוי   | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו לתוכנית 1905 ממשיכות לחול. | 2312               |                         | 17/04/1977 |
| 2506              | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות שנקבעו בתכנית 2506 ממשיכות לחול.     | 0                  |                         |            |
| 62                | ביטול   | תוכנית זו מבטלת את הוראות התוכנית המתאר לירושלים מס' 62.                                 | 687                | 1586                    | 16/07/1959 |



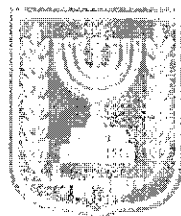
תכנית זמין



**1.7 מסמכי התכנית**

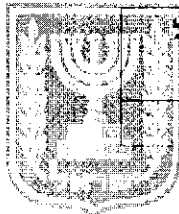
| סוג המסמך            | תחולה       | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך             | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------------|----------|---------------------|-------------|------------|-----------|-------------|-------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב       |          |                     |             | משה זיידמן |           |             |                         | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1:250    |                     |             | משה זיידמן |           |             | תשריט מצב מוצע גליון: 1 | לא                  |
| בינוי                | מחייב חלקית |          | 1                   | 29/11/2015  | משה זיידמן |           | 17/06/2015  |                         | לא                  |
| הסדרת שטח            | מחייב       |          |                     | 29/11/2015  | משה זיידמן |           | 17/06/2015  |                         | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע         | 1:250    |                     | 29/11/2015  | משה זיידמן |           | 29/11/2015  | גליון: 1                | 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**



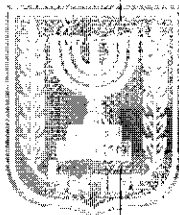
| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|----------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
|                | פרטי | רחמים עבוד לוי |               |          | ירושלים | שמיר | 14  | 02-6763752 | 00-0000000 |       |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|----------------|---------------|----------------------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |                |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | ירושלים | יפו  | 216 | 02-5318706 | 02-0000000 |       |
| חוכר         | עדינה עבוד לוי |               |                      | ירושלים | שמיר | 14  | 02-6763752 | 00-0000000 |       |
| חוכר         | רחמים עבוד לוי |               |                      | ירושלים | שמיר | 14  | 02-6763752 | 00-0000000 |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב        | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                     |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------------------|---------|-------------|-----|------------|-----|---------------------------|
|                | עורך ראשי | משה זיידמן |               | מ.זיידמן<br>אדריכלים | ירושלים | הפלמ"ח      | 52  | 02-5635819 |     | office@mzai<br>dman.co.il |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | האני עומרי | 1180          |                      | ירושלים | צלאח אל דין | 10  | 02-6276585 |     | alawzi@beze<br>qint.net   |

## 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

תוספות בניה בבניין מגורים קיים לשם הרחבת יחיד הקיימת בו, רח' שמיר מס' 14, שכונת גילה, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

א. שינוי שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים א'.

ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בבניין שברח' שמיר 14, לשם הרחבת יחיד הקיימת בו, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.

ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 314.30 מ"ר, מתוכם 223.10 מ"ר שטחים עיקריים ו-91.20 מ"ר שטחי שרות.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

ז. קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה.



מבוא לתכנית  
תוכנית התכנון

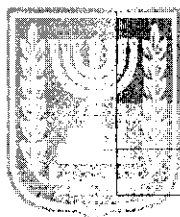


מבוא לתכנית  
תוכנית התכנון



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.35



| הערות          | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר | ערך  | סוג נתון כמותי |
|----------------|-------------------|-------|------------------------------|--------------|------|----------------|
|                | מפורט             | מתארי |                              |              |      |                |
| עפ"י תב"ע 2506 | 1                 |       |                              | 1            | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
| עפ"י תב"ע 2506 | 223.1             |       | +36.6                        | 186.5        | מ"ר  | מגורים (מ"ר)   |

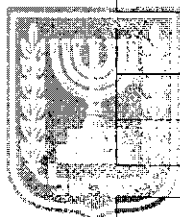
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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 א' | 26      |

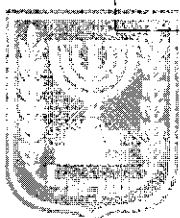


| סימון בתשריט        | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 26             |
| להריסה              | מגורים א' | 26             |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |        |        |
|-----------|--------|--------|
| יעוד      | מ"ר    | אחוזים |
| מגורים 5  | 350.43 | 100    |
| סה"כ      | 350.43 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 350.43    | 100          |
| סה"כ      | 350.43    | 100          |



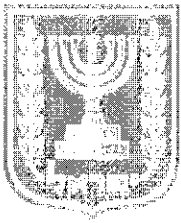
## 4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א'   | 4.1   |
|---|-------|
| שימושים   | 4.1.1 |
| מגורים  |       |
| הוראות  | 4.1.2 |
| הוראות בינוי  | א     |
| ותורנה תוספות בניה בתא שטח מס' 26, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.  |       |
| הוראות בינוי  | ב     |
| קווי הבניין המרביים להקמת תוספות הבניה כאמור הם כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.  |       |
| הוראות בינוי  | ג     |
| מס' יח"ד המרבי בתכנית לא יעלה על יח"ד אחת ותירשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.   |       |
| הוראות בינוי  | ד     |
| מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, שטחי הבניה המרביים, קווי הבניין המירביים וגובה ומס' הקומות המרביים.                           |       |
| סטיה ניכרת  | ה     |
| 1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002       |       |
| 2. קווי 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. |       |
| 3. מס' יח"ד המרבי הינו 1. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.   |       |
| אדריכלות  | ו     |
| הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול כאבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.  |       |
| הריסות ופינויים   | ז     |
| חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.  |       |
| פסולת בניין   | ח     |
| יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון  |       |

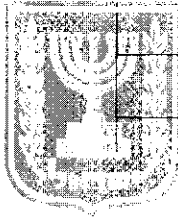
|     |   |
|-----|---|
| 4.1 | <p><b>מגורים א'</b></p>   |
|     | <p>. והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 197</p>  |
| ט   | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), 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.</p> |
| י   | <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p>   |
| יא  | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או בעבודה כלשהי אחת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>  |
| יב  | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים)</p>   |

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |               |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                       |       |                      | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין | תאי שטח | שימוש | יעוד   |                      |       |
|------------------|------------|----------------|---------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-----------------------|-------|---------|-------|--------|----------------------|-------|
|                  | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |   |              |                         |                                | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |                       |       |         |       |        | גודל<br>מגרש<br>כללי |       |
|                  |            |                |               |                          |   |              |                         |                                |                         | שרות                  | עיקרי | שרות                 |                       |       |         |       |        |                      | עיקרי |
| (1)              | (1)        | (1)            | 1             | 2                        | 8.5   | 1            | 35                      | 89.8                           | 314.3                   | 91.2                  | 0     | 0                    | 223.1                 | 350   | 14      | 26    | מגורים | מגורים<br>א'         |       |



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



| קו בנין<br>(מטר) | בנין | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|------------------|------|---------|--------|-----------|
| קדמי<br>(1)      | 14   | 26      | מגורים | מגורים א' |

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

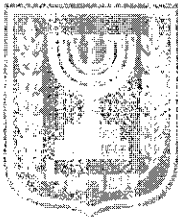
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות חישוב שטחים בתוכנית ובהיתרים תשמ"ב-1992. לרבות שטחי חניה מקורה וממ"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

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

**7. ביצוע התכנית**

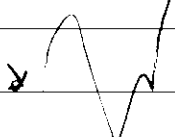
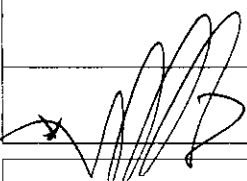
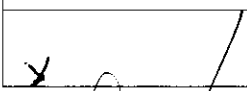
**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה                      |
|----------|------------|-----------------------------|
| 1        | שלבי ביצוע | הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד. |

**7.2 מימוש התכנית**

5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

|                 |  |                   |   |
|-----------------|--|-------------------|---|
| מגיש התכנית     | שם: רחמים עבוד לוי<br>שם ומספר תאגיד:                | סוג: חתימה        | תאריך:               |
| בעל עניין בקרקע | שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101795      | סוג: בבעלות מדינה | תאריך: חתימה:   |
| בעל עניין בקרקע | שם: עדינה עבוד לוי<br>שם ומספר תאגיד:                | סוג: חוכר         | תאריך:               |
| בעל עניין בקרקע | שם: רחמים עבוד לוי<br>שם ומספר תאגיד:                | סוג: חוכר         | תאריך:               |
| עורך התכנית     | שם: משה זיידמן<br>שם ומספר תאגיד: מ. זיידמן אדריכלים | סוג: עורך ראשי    | תאריך: 11.11.16<br> |