

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0316455

שינוי שלבי הביצוע לתוספות בניה שנקבעו בתכנית 5863, רח' צאלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

1. תוכנית שינוי מתייחסת למבן מגורים מס' 435 בחלקה 20 בגוש 28051
2. התוכנית תאשר מתן אפשרות לתוספות בניה לדירות ע"פ תוכנית 5863 שבתוקף.
3. התוכנית תאשר תוספות בניה בדירות, בעמודות הבנין לכל דירה ודירה בנפרד, בדרוג מלמעטה למעלה.
4. כל הוראות והשימושים בתוכנית יהיו ע"פ תוכנית מאושרת מס' 5863 מלבד המתבקש בסעיף 3 לדברי הסבר לתוכנית זו.

קימייס הליכיים משפטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי שלבי הביצוע לתוספות בניה שנקבעו בתכנית 5863, רח' צאלים.
		מספר התכנית	101-0316455
1.2	שטח התכנית		4.035 דונם
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	62א (א) סעיף קטן 5
		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

218088 קואורדינאטה X

626723 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב צאלים 435 גילה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	צאלים	435	

שכונה גילה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28051	מוסדר	חלק	20	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
5863	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5863 בנושאים המפורטים בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 5863 ממשיכות לחול.	5001	3279	12/07/2001
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר המקומית לירושלים	687	1586	16/07/1959



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלי ענבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אלי ענבר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		20/02/2016	שאול יורובסקי	01/05/2017		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אליהו אלהב			ירושלים	צאלים	26	02-6764334	02-6764334	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318888	
בעלים	ציונה אדרי			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	רינה אביטל			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	מלכה אבניאל			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	מרדכי אבניאל			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	אניק אוגיר			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	נלי אייזיק			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	שמשון אייזיק			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	אלי אלהב			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	רות אלהב			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	גילה אלוש			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	עוזי אלוש			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	רחל אלחרר			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	אברהם אלמעלם			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	מרים אלמעלם			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	מריה אלרוז			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	סקנדינו אלרוז			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	דוד אסולין			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	סוזן אסולין			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	נתנאלה בן נעים			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	ברכה בנחמו			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	חיים בנחמו			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	שושנה בר ביכלר			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	בוריס ברברש			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	לאה ברברש			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	יוסף גבאי			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	אתי דדון			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	יעל דהן			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	נסים דהן			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	ויקטור דובין			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	אביטל דוד זאדה			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	לירון דוד זאדה			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	סמירה דודו			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	אסתר דסה			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	ישראל דסה			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	לאה הרוש			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	שמעון הרוש			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	יצחק וקנין			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	כוכבה וקנין			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	סימון וקנין			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	רחל וקנין			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	לאה חיים			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	ראובן חיים			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	בנימין טולדנו			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רפאל טולידנו			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	גבריאל דוד טיבי			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	יוכבד טיבי			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	אליסיאן יום טוב			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	טובה יוניוב			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	ברנרד כהן			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	וורוניק וולקר כהן			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	רונית כהן			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	יעקב לוי			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	שרה לוי			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	דודו מחלוף			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	יהודה ממן			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	יהודית ממן			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	שולמית מרקו			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	בתיה נהון			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	יעקב נהון			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	דליה נומה			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	עובדיה נומה			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	אליהו ניגארי			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	סיגלית ניגארי			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	אסתר נמרודי			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	ציון נמרודי			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	יצחק נסים			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	רוחמה נסים			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	ורד סבאג			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	גילבר סבג			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	עדנה סבג			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	דניאל סדרו			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מרים סדרו			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	גדליה אסתר סלים			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	ציונה סלים	אלי אנדרה		ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	דוד פופוביץ			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	חווה פופוביץ			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	אילנה צומו			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	לוי צומו			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	תמר צמח			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	אסתר קאקו			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	יוסף קאקו			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	מלכה קוסוביץ			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	ז'נט קטן			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	אהובה קפויה			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	אהרון קפויה			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	נסים רבי			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	שמחה רבי			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	אסקר רחיזאד			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	נוצרת רחיזאד			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	יצחק ולף שוורץ			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	שושנה שוורץ			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	רונית שושני			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	מרדכי שטוקהמר			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
חוכר	שרון עליזה שנדץ			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	
שוכר	חביבה גבאי			ירושלים	צאלים	435	02-6760652	02-0000000	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין טולדנו בנימין, מס' דרכון: CA01 77923  
 בעל עניין טיבי גבריאל דוד, מס' דרכון: ד 20011AH 06  
 בעל עניין כהן ברנרד, מס' דרכון: ד EI4136905  
 בעל עניין כהן וורוניק וולקר, מס' דרכון: ד EI4136705  
 בעל עניין אוגיר אניק, מס' דרכון: ד ZZ1161502

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלי ענבר			ירושלים	הצפורן	1	02-6760652	02-6765487	dayadidya@g mail.com
	מודד	שאול יורובסקי	760		ירושלים	הצפורן	3	02-6763003		normaneven @yahoo.com

**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**

שינוי ההוראות לענין שלביות ביצוע תוספות הבניה שנקבעו בתכנית 5863, רח' צאלים 435, גילג, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 5863 לענין שלביות ביצוע תוספות הבניה שאושרו בתוכנית זו, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בשטח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4.035

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
זכויות עפ"י תכנית 5863	44			44	יח"ד	מגורים (יח"ד)

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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	4,035	100
סה"כ	4,035	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,054.38	100
סה"כ	4,054.38	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	בהתאם למאושר בתכנית 5863
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סעיף 9 י"ג בהוראות תכנית 5863 לעניין שלביות הביצוע מבוטל בזאת ובמקומו יהיו שלבי הביצוע כמפורט להלן:</p> <p>הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה וריצוף וכו' לרווחת הדירה שמעל.</p> <p>מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 5863 שלא שונו בתכנית 101-0316455 ממשיכות לחול.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>-תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקציה לעמידות המבנה לאחר ביצוע ההרחבה כדרישה לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"פ הוראות תמ"א 38.</p> <p>מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 5863 שלא שונו במפורש בתוכנית 101-0316455, ממשיכות לחול.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	4035	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בתכנית 5863.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	ראה סעיף 4.1.2 אי לעיל	

**7.2 מימוש התכנית**

לי"ר