

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0459743**

**הרחבות יח"ד והרחבת מחסן קיים, ברח' יגאל אלון 14 רמות ב'.**



**ירושלים**

**מחוז**

**ירושלים** מרחב תכנון מקומי

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית להרחבות יח"ד ברח' יגאל אלון 14 (מהחניה האחורית הכתובת הינה ש"י 26) רמות ב'.

מטרות התוכנית:

1. הרחבות יח"ד לכל הדיירים.
2. הרחבת מחסן קיים.

רקע תכנוני לתכנית:

1. החלקה מוגדרת כ"אזור מגורים מיוחד" בת.ב.ע. 5237.
2. היתר הבניה המקורי הינו 82/307.
3. היתרי בניה להרחבות שמספרם 02/328.01 02/328.0.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:  
סגירת מרפסות מקורות בחומרים קלים.  
עבירות בניה בכניסות הפרטיות

מעמדו של מגיש התוכנית:  
מגישי התוכנית הינם בעלי הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד והרחבת מחסן קיים, ברח' יגאל אלון 14 רמות ב'.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0459743 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.003 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 12, 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (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
	קואורדינאטה X	219083
	קואורדינאטה Y	635135

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	יגאל	14	

רמות ב'

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30723	מוסדר	חלק	39	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2000	830	4942	תכנית זו משנה את תוכנית מס' 5237 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 5237 ממשיכות לחול.	שינוי	5237
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	כולל חישוב שטחים	11: 32 15/02/2019	הודיה מורד	12/02/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 32 15/02/2019	הודיה מורד	12/02/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
תת חלקה 2	פרטי	שלמה לינדנבאום			ירושלים	יגאל (1)	14			shlomolind@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ש"י 26 רמות ב'..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	תת חלקה 1,7,9			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יגאל	14	00-0000000		
בעלים	תת חלקה 4	מרים הלר ווינלס			ירושלים	יגאל	14			
בעלים	תת חלקה 4	חיים ווינלס			ירושלים	יגאל	14			
בעלים	תת חלקה 8	קארן חסקי			ירושלים	יגאל	14	00-0000000		
בעלים	תת חלקה 8	רפאל חסקי			ירושלים	יגאל	14	00-0000000		
בעלים	תת חלקה 3	אברהם כהן			ירושלים	יגאל	14	00-0000000		
בעלים	תת חלקה 3	ברוריה כהן			ירושלים	יגאל	14	00-0000000		
בעלים	תת חלקה 2	חווה גינדל לינדנבאום			ירושלים	יגאל (1)	14			chavilind@gmail.com
בעלים	תת חלקה 2	שלמה לינדנבאום			ירושלים	יגאל (1)	14			shlomolind@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	תת חלקה 5	רחל סטרס			ירושלים	יגאל	14	00-0000000		
בעלים	תת חלקה 6	אברהם יואל שקלוון			ירושלים	יגאל	14	00-0000000		
בעלים	תת חלקה 6	חנה לאה שקלוון			ירושלים	יגאל	14	00-0000000		

(1) כתובת: ש"י 26 רמות ב'..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	הודיה מורד	40630/ה		ירושלים	(1)		02-5838471		moria.arch@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343		הזורעים	(2)		04-6733403		moria.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827	אברהם ארנסטר שרותי מדידה בע"מ	ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		ernstmed@netvision.net.il

(1) כתובת: אברהם רביץ 11/6.

(2) כתובת: ד.נ. גליל תחתון 15205.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

הרחבות יח"ד קיימות והרחבת מחסן ברח' יגאל 14, רמות ב'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

0 קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל קומות הבניין במפלסים +7.00 +5.60 +4.20 +2.80 +1.40 -1.40 -+0.00 +8.40 +9.80 +11.20 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

0 קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס-2.50, לשם הרחבת מחסן קיים, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

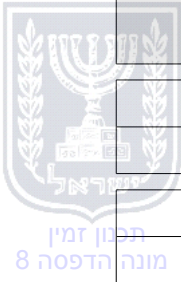
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,003.4	100
סה"כ	1,003.4	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,003.4	100
סה"כ	1,003.4	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותרנה תוספות הבניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע במפלס <math>+0.00</math> - <math>-1.40</math> בקומה א' במפלס <math>+1.40</math> + <math>+2.80</math> בקומה ב' במפלס <math>+4.20</math> + <math>+5.60</math> בקומה ג' במפלס <math>+7.00</math> + <math>+8.40</math> בקומה ד' במפלס <math>+9.80</math> + <math>+11.20</math> לשם הרחבת יח"ד קיימות בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותר תוספת בניה במפלס <math>-2.50</math> לשם הרחבת מחסן קיים, הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>3. זכויות והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5</p> <p>4. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 9 יחידות דיור.</p> <p>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>
ב	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי שטחי בניה מירביים, וקווי בניין מירביים. מונה הדפסה 8 תכנון זמין</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין</p>

4.1	מגורים ב'
	הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ח	<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>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. 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, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות 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. ג. 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. ד. מודגש בזאת כי לא יתאפשר ביטול המקלט הקיים בבנין והמרתו למחסנים. מהלך זה יתאפשר רק במידה וכל יח"ד הקיימות בבנין ישלימו את בניית הממ"ד ויקבלו על כך תעודת גמר. מודגש גם מס' המחסנים בבניין יהיה זהה למס' יח"ד המאושרות בבנין. ה. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 רישום הערת אזהרה, 4.1.2 חניה, 4.1.2 הריסה 4.1.2 עצים לשימור</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות</p>



4.1	מגורים ב'
	תקן ישראלי ת"י 413
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>ב. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התוכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת גננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף לעיל.</p>
יב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>



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

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני							מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
												סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
76	(1)	(1)	(1)	(1)	5	15		9	36	132	1332	1133	199.5	1	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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.

### 6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

### 6.3 שילוט וסימון

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

### 6.4 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.5 עתיקות

עפ"י 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.

### 6.6 ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.  
 לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:  
 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.  
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.  
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.  
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).  
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה בחזיתות הבניין	הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. העמודה לדירות 3,6 מותנית בבניית העמודה של דירות 5,8(היות ועמודה זו סוגרת חלון של סלון) התוספת של דירה 1 אינה מותנית (היות והקיר הצמוד לה הינו מקלט ומחסנים)
2	הרחבת המחסן בקומת המרתף עפ"י נספח הבינוי	הרחבת המחסן בקומת המרתף תבנה ללא תלות בבניית העמודות בחזיתות המבנה.



## 7.2 מימוש התכנית

לי"ר

