

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1112010

הרחבת יח"ד קיימות - אורוגואי 18 ירושלים

ירושלים

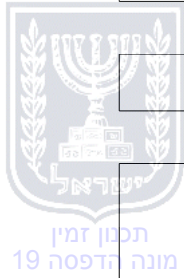
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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

התכנית מוגשת במגרש בו קיימת תכנית מאושרת ונבנה מבנה בהיתר בהתאם לתכנית המאושרת, בן 4 קומות - קומת קרקע חלקית, 2 קומות מלאות וקומת גג חלקית. מטרת התכנית הינה הגדלת קו בניין בקומה תחתונה בהתאם לקונטור המבנה שמעל הקרקע וכן הגדלת קו הבניין בקומת הגג ובתוספת זכויות בניה בהתאם. בתכנית המאושרת מספר 4658 שטח המגרש הינו 576 מ"ר. במהלך השנים נעשה שינוי בגבולות המגרשים ושטח המגרש כיום הוא 669 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הרחבת יח"ד קיימות - אורוגוואי 18 ירושלים	

מספר התכנית	101-1112010
-------------	-------------

שטח התכנית	0.669 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (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 216775

קואורדינאטה Y 629615

1.5.2 תיאור מקום

רח' אורוגואי 18, קרית יובל, ירושלים

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	אורוגואי	18	

שכונה קרית היובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	לא מוסדר	חלק	156	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
4658	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4658 ממשיכות לחול.	4935	446		23/11/2000
62	החלפה	תכנית זו מחליפה 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				צליל אטיאס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		צליל אטיאס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	13/01/2023	צליל אטיאס	15: 13 13/01/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/02/2023	צליל אטיאס	22: 30 15/02/2023		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	אהרן סעאתי			ירושלים	אורוגואי	18			
	פרטי	איריס קור			ירושלים	אורוגואי	18			

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	צליל אטיאס	36157929		נס ציונה	ספיר פנחס	8	052-5295007		zlilatias@gmail.com
עורכת משנה	אדריכל	רחל בילסקי	118147		מצפה אילן	האלון	43	04-6255454		office@bniya yeruka.com
	אדריכל	שמיר זלקין	19454534		גלאון	(1)		052-5267100		shamir@zed-arch.com
	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3@smar tlink.co.il

(1) כתובת: קיבוץ גל און.

(2) כתובת: בית חנינה רחוב מרכזי.

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

תוספת בניה בכל קומות הבנין הקיים לשם הרחבת יח"ד קיימות. רח' אורוגוואי 18, קרית היובל, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'

2. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות 1- , כניסה , ראשונה ושניה, הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

3. קביעת קווי בנין לבניה.

4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.

6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

7. קביעת הוראות בגין מבנה, גדרות ומדרגות להריסה.

8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



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
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	669	100
סה"כ	669	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	664.49	100
סה"כ	664.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאוסר בתכנית 4658
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: בקומה 1- (מפלס -2.90), בקומת הקרקע (0.00), בקומה 1 (+3.00) ובקומה 2 (מפלס +6.00), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. 2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. 3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 5. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.
ב	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, מפלס קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת, ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ושילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידת 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 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתחומי 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 ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. שיקום המדרכה, הכביש וכל תשתית אשר עלולה להיפגע כתוצאה מעבודות הבניה, לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר. מודגש בזאת כי לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף.

4.1

מגורים ב'

5. קבלת אישור מחלקת אחזקה לכל פרטי האבן. מודגש בזאת כי לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף.
6. הגשת סקר עצים לאישור מחלקת גננות. מודגש בזאת כי לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף.
7. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיו נטיעת עצים בוגרים בתחום השטח נשוא התכנית, בעדיפות לחזית רחוב אורוגוואי. הכל בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
8. חיזוק מבנים תמ"א 38 :
- היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
9. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים :
- 4.1.2 סעיף ב' ס"ק 5 - רישום הערת אזהרה
- 4.1.2 סעיף ג'- חניה
- 4.1.2 סעיף ז'- העתקת מתקנים על הגג
- 4.1.2 סעיף ט'-עצים לשימור
10. תנאי לתחילת העבודות בשטח יהא הריסת תוספות בניה החורגות לעבר חלקה 42 בגוש 30414 (רח' אורוגוואי) המסומנות בנספח הבינוי בצבע צהוב להריסה.
11. תנאי לתחילת העבודה יהא בניית גדר בגובה 1.2 מ'. גדר זו תיבנה בגבולות חלקה 156 בגוש 30414 וראה הנחיות לבנייתה בסעיף 4.1.2. סעיף ו' 2

חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

הריסות ופינויים

המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם כתנאי לתחילת העבודות בשטח

סטיה ניכרת

1. גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
2. מס' יחידות הדיוור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

עיצוב אדריכלי

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
2. גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט.
3. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה

4.1

מגורים ב'

ראשון שינתן.

קולטי שמש על הגג

- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

תנאים בהליך הרישוי

- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
- תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

שמירה על עצים בוגרים

- העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
- לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.
- תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות ע"י מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

הוראות בינוי

מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 4658 שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכים לחול ללא שינוי



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12.7	4 (1)	30	15.6	156.2	46.8	510.8	669	1	מגורים ב'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה ירשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזר מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

6.2**פסולת בנין**

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

6.3**תקשורת**

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

6.4**עתיקות**

ע"פ 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.

6.5**ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 156 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים

6.6**הנחיות מיוחדות**

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	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	
2	תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	

7.2 מימוש התכנית

