

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0529305

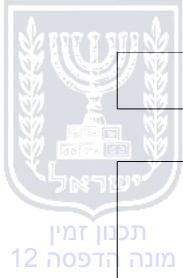
הרחבות דיור ברחוב עלית הנוער 12, י-ם

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

מדובר בבניין על חלקה 6 בגוש 30723, רחוב עלית הנוער 12, שכונת רמות ב' ירושלים, התב"ע התקפה הינה תכנית 8856 א' משנת 2007, אשר קבעה את ייעוד החלקה לאזור מגורים מיוחד.

רקע תכנוני לתכנית:

תכנית 8856 א' המאושרת הציעה הרחבות עבור מס' בניינים (14,16,18), כאשר לבניין מס' 12, בגלל מיקומו הפיזי, שלא כמו בשאר הבניינים לא נוצלה אפשרות בניה רחבה יותר תוך כדי שמירה על הסביבה והמרקם הטבעי הקיים היום.

תב"ע זו מציעה הרחבות דיור לבניין מס' 12 אשר בהן מאופיינת שכונת רמות ב' ורחובות הסמוכים לבניין זה כדירות בעלות כניסה פרטית ובעלות שטח נרחב כהמשך לשכונת בנה ביתך ואזור הוילות הצמוד לרחוב זה. מונה הדפסה 12

לבניין קיימים מס' היתרי בניה אשר בהן אושרו תוספות בניה ע"פ התב"ע המאושרת.

קיימות עבירת בניה של סגירת מרפסת בפנלית בדירה מס' 1, החריגה מוצעת להריסה בתכנית זו. והינה בהליך משפטי.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות.

מגיש התכנית הוא בעל דירה, תת חלקה 16 בבניין משותף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות דיור ברחוב עלית הנוער 12, י-ם
		מספר התכנית	101-0529305
1.2	שטח התכנית		0.575 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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	219000
	קואורדינאטה Y	635200

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	עלית הנוער	12	

שכונה רמות ב'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30723	מוסדר	חלק		6

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א
08/11/2007	446	5735	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8856/א.	החלפה	א/8856
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן ברלב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן ברלב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין הריסה, מרפסות, מס' קומות מרבי, מפלס כניסה, גובה מרבי, גגות (לפי סעיף 4.1.2 ב')	10: 25 31/07/2019	בתיה מרקס	31/07/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא		22: 29 26/04/2017	אברהם ארנסטר	20/02/2017		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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	נועם נתן			ירושלים	עלית הנוער	12			bm.archit@gmail.com
	פרטי	פירוזה בורוכוב			ירושלים	עלית הנוער	12			officemarks@gmail.com
	פרטי	אילנה בן חמו			ירושלים	עלית הנוער	14			officemarks@gmail.com
	פרטי	זקי בן חמו			ירושלים	עלית הנוער	14			officemarks@gmail.com
	פרטי	אסתר בן עזרא			ירושלים	עלית הנוער	14			officemarks@gmail.com
	פרטי	שלום בן עזרא			ירושלים	עלית הנוער	14			officemarks@gmail.com
	פרטי	יצחק זינגר			ירושלים	עלית הנוער	12			officemarks@gmail.com
	פרטי	שרה זינגר			ירושלים	עלית הנוער	12			officemarks@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נעמי רבקה מוסט			ירושלים	עלית הנוער	12			officemarks@gmail.com
	פרטי	אביבה פנחס			ירושלים	עלית הנוער	12			officemarks@gmail.com
	פרטי	מיכאל פנחס			ירושלים	עלית הנוער	12			officemarks@gmail.com
	פרטי	אוריה קסרי			ירושלים	עלית הנוער	14			officemarks@gmail.com
	פרטי	שלומית קסרי			ירושלים	עלית הנוער	14			officemarks@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נועם נתן			ירושלים	עלית הנוער	12			bm.archit@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	דן ברלב	10476		ירושלים	אהלי יוסף	20			bm.archit@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	בתיה מרקס	44897		ירושלים	הרב הרץ יוסף צבי	35	077-4041992		bm.archit@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 ומרפסות בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות ברחוב עלית הנוער 12, שכונת רמות ב', ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת הוראות בינוי לתוספות בניה ומרפסות בקומות קרקע, א', ב', ג', ד', גג ובמפלסים 0.00, +2.68, +5.76,

+8.56, +11.44 בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.2 שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

2.2.4 קביעת קווי בנין מירביים לתוספת הבניה.

2.2.5 קביעת הוראות לעיצוב ובינוי אדריכלי.

2.2.6 קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין אלמנטים וקירות להריסה.

2.2.8 קביעת שלביות ביצוע.

2.2.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.2.10 קביעת תנאים לטופס איכלוס

2.2.11 קביעת מס' קומות וגובה מירבי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	575.47	100
סה"כ	575.47	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	575.47	100
סה"כ	575.47	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-מרפסות</li> <li>-מס' קומות מירבי</li> <li>-מפלס כניסה</li> <li>-גובה מירבי</li> <li>-גגות</li> <li>-הריסה (לפי סעיף 1.7).</li> </ul>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותרנה תוספות בניה ומרפסות בקומות קרקע, א', ב', ג', ד', גג ובמפלסים 0.00, +2.68, +5.76, +8.56, +11.44 בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. ולא תותר התקנת מתקני חניה טכנית.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1.1 הינם מחייבים, וכל שינוי מהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. גובה הבניין המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1 וכל חריגה ממנו מהווה סטייה ניכרת.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח בתשריט מצב מוצע. ולא יפחת מ-3 מטר מגבול המגרש מלבד בגבול עם מגרש 6.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

4.1	מגורים ב'
	<p>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 בינוי 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.</p> <p>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: המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. 4) כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. 5) מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 6) תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף לעיל. 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. ) 7) תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף לעיל. 8) תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש הבקשה להיתר. הריסת אלמנטים, גדרות, ותוספות המסומנים להריסה.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
ט	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. 2. תנאי למתן היתר בניה נטיעת עצים בוגרים על פי דרישת מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>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.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ- 20%. על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/43 יוותרו</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, ע"מ לאפשרהשטחים חדירי המים יוכלו להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>
יב	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                      ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.                      ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.                      ד. תשמר גישה חופשית לכלל הדייר אל גג המבנה.</p>
יג	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                      ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות								
קדמי														
3	3	3	0	5 (1)	17.66	4	53	22.06	862.62	575	1	1	מגורים	מגורים ב'
אחורי														
3														
ציד-ימני														
3														
ציד-שמאלי														
3														

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 לרבות שטחי חניה ומרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) +חדר יציאה לגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים ממועד אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12