

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0816561

שינוי קווי בניין עבור תוספת מרפסות ברחוב מעבר המיתלה 1, ירושלים

ירושלים

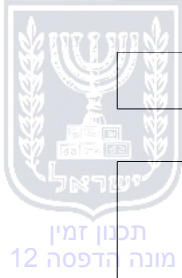
מחוז

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

שם התכנית: שינוי קווי בניין עבור מרפסות ברחוב מעבר המיתלה 1, שכונת רמת אשכול, ירושלים.  
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת: מגורים 2.  
מטרת התכנית:  
שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לצורך תוספת מרפסות.  
ישנו היתר בנייה לתוספות עפ"י תמ"א 38/1, מספרו 2018/469.



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

שינוי קווי בניין עבור תוספת מרפסות ברחוב מעבר המיתלה 1, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0816561	מספר התכנית	
0.634 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221365 קואורדינאטה X

634100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מעבר המיתלה 1, רמת אשכול.

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	מעבר המיתלה	1	

שכונה רמת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30100	מוסדר	חלק	172	

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
101-0209593	401/793

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
27/12/2017	3628	7655	תכנית זו משנה את תכנית מס' 10038 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 10038 ממשיכות לחול.	כפיפות	10038
12/01/2017	2349	7423	תכנית זו משנה את תכנית מס' 209593 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 209593 ממשיכות לחול.	כפיפות	101-0209593
13/06/1976	1968	2227	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1420 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1420 ממשיכות לחול.	שינוי	1420
06/07/1971	2126	1736	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1442 א בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1442 א ממשיכות לחול.	שינוי	א /1442



## 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	נספח בינוי	21: 35 04/01/2021	יצחק שפירא	04/01/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		20: 00 05/01/2021	מיכאל שוורץ	04/01/2021		1: 100	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		בית ירושלמי שלי בע"מ	ירושלים	בר אילן	27	02-6455391		office@baje.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית ירושלמי שלי בע"מ	ירושלים	בר אילן	27	02-6455391		office@baje.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		הינדא איילה גפנר			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		
בעלים		מנחם מנדל ראובן גפנר			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		
בעלים		מוניקה גר'ואר			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		
בעלים		מרטין גר'ואר			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		
בעלים		יוסף זכאים			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		
בעלים		רוחמה זכאים			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		
בעלים		מיכל חמד			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רביב חמד			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		
בעלים		יוסף כהן			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		
בעלים		מישל כהן			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		
בעלים		נחמה כהן			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		
בעלים		איריס סלטון			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		
בעלים		אסתר סלטון			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		
בעלים		עובדיה סלטון			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		
בעלים		ויל רובינשטיין			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		
בעלים		שרה רבקה רובינשטיין בראון			ירושלים	מעבר המיתלה	1	02-5000000		

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	יצחק שפירא	115343		הזורעים	(1)		02-5327389		panet@017.n et.il
	הנדסאי	איטה בר חיים	51896	איטה בר חיים	ירושלים	האדמו"ר מרוז'ין	22	02-5704442		Ittabch@gma il.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti. co.il

(1) כתובת: מושב הזורעים ד.ג. גליל תחתון.



## 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

שינוי קווי בניין מאושרים בשטח לשם בניית מרפסות ברחוב מעבר המיתלה 1, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע באיזור מגורים 2 לאיזור מגורים ב'.
2. שינוי קווי בניין מאושרים וקביעת קווי בניין חדשים לשם תוספת מרפסות לבניין ברחוב מעבר המיתלה 1, ירושלים.
3. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.



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
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	43.63	6.78
מגורים 2	599.6	93.22
סה"כ	643.23	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	42.82	6.69
מגורים ב'	597.11	93.31
סה"כ	639.93	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתכנית 1442 א' ו 1420
4.1.2	הוראות
א	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/בעלי הזכויות בחלק המבנה המיעד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.
ב	סטיה ניכרת קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה כסטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002
ג	קווי בנין 1. קווי הבניה המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום הינם קווי בנין למרפסת בלבד. 2. קווי הבניין המסומנים בקו בצבע אדום הינם קווי בניין מכח תכנית קודמת. 3. מודגש בזאת כי אין בשינוי זה משום תוספת בזכויות הבניה המאושרות בשטח.
ד	שמירה על עצים בוגרים 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 2. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיונותם וחיבורם למערכת השקייה, ע"י נציג מחלקת גננות וקבלת אישור לני"ל. 3. תנאי למתן היתר בנייה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.
ה	הנחיות מיוחדות כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1442 א' ותכנית 1420 שלא שונו במפורש בתכנית 816561 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הינו דרך קיימת או מאושרת. 2. על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית 209593 לגבי דרך מאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

קדמי	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)	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	634	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) כמאושר בתכנית 1442 א' ועפ"י המאושר בתכנית 10038.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.</li> <li>ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</li> <li>תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</li> <li>תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</li> <li>תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.</li> </ol>

<b>6.2</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת הבניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מורשה ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>

<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

<b>6.4</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

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

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

לא רלוונטי
------------