

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0752089

הרחבות יח"ד קיימות ושינוי בקווי בנין ברח' מבוא צלמונה 3 י-ם

ירושלים

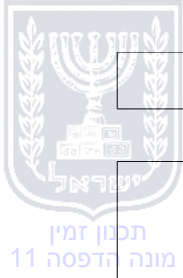
מחוז

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

ברחוב מבוא צלמונה 3 קיימת קומת מחסנים מאושרת בהיתר מס' 2011/112, אשר אושרו לשטח מגורים בתב"ע 443812, תב"ע זו אישרה גם תוספת ממדי"ם ותוספת מרפסות לשאר הדירות, כעת מוצעות מרפסות/הגדלת מרפסות אשר הופיעו בתכנית לפתיחת תיק בתיק מס' 2018/191 אשר מהותו תוספות ע"פ תמ"א 38/1, תוספת המרפסות בתכנית זו מוצע כשטח עיקרי כאשר שטח זה כלוא בין 3 קירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הרחבות יח"ד קיימות ושינוי בקווי בנין ברח' מבוא צלמונה 3 י-ם	

מספר התכנית	101-0752089
-------------	-------------

שטח התכנית	1.513 דונם
------------	------------

סוג התכנית	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) (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	221120
קואורדינאטה Y	634350

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	מבוא צלמונה	3	

שכונה רמת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30245	מוסדר	חלק	179	

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
101-0443812	1

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
101-0443812	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0443812. הוראות תכנית 101-0443812 תחולנה על תכנית זו.	7872	9619	11/07/2018
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				דן ברלב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן ברלב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	03/02/2021	בתיה מרקס	10: 30 03/02/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/01/2021	מאיר לוי	01: 17 21/01/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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, צלמונה 3 בע"מ קן התור התחדשות עירונית בע"מ			ירושלים	מבוא צלמונה	3			bm.archit@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, צלמונה 3 בע"מ קן התור התחדשות עירונית בע"מ			ירושלים	מבוא צלמונה	3			bm.archit@gmail.com

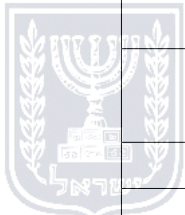
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		צ'ארלס אירבינג-פינשטיין			ירושלים	מבוא צלמונה				
בעלים		חיים אליעזר איתן			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		נעמי איתן			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		צלה ארד			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		יצחק בן לוי			ירושלים	מבוא צלמונה				
בעלים		שרגא בן לוי			ירושלים	מבוא צלמונה	3			

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סימה ברכה ברנר			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		שמואל ברנר			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		דוד דובר			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		אילה דיפני			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		אברהם הלן			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		מתיו ויקטור וייסבאום			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		אריה לייב טוראג			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		לאה זהבה טוראג			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		גילה יובל			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		עמיחי יובל			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		בניהו יפה			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		אליעזר מונטג			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		אליסון נוביק			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		שירה עמיחי			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		אבנר פורת			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		בנימין פורת			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		גילעד פורת			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		מיכל קאופמן			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		מרגלית רייך			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		פבלו(ראובן) רייך			ירושלים	מבוא צלמונה	3			



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אליס שאכטר-פינשטין			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
בעלים		חנה שיינר			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
חוכר		אורית דביר			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
חוכר		איתמר דביר			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
חוכר		מלכה פילץ			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
חוכר		איסר פילץ זלצמן			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
חוכר		אלכסנדרה ריגנסטיינר			ירושלים	מבוא צלמונה	3			
חוכר		ג'רמי ריגנסטיינר			ירושלים	מבוא צלמונה	3			

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
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	(1)				medmlv@gmail.com
ה.אדריכל	הנדסאי	בתיה מרקס	44897		ירושלים	הרב הרץ יוסף צבי	35			bm.archit@gmail.com

(1) כתובת: הר חוצבים, ירושלים.

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

הרחבות יח"ד קיימות ושינוי בקווי בניין ברח' מבוא צלמונה 3 ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות (תוספת מרפסת והרחבות מרפסות קיימות) בקומה ראשונה ושניה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
2. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
3. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעסקה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	1,513	100
סה"כ	1,513	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,515.99	100
סה"כ	1,515.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 16 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של כנן זמין מונה הדפסה 11 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.	
קווי בנין	ב
קווי הבנין המרביים כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום יהיו למרפסות בלבד. קווי הבנין המסומנים בקו כחול בצבע אדום הינם קווי בנין מכוח תכנית קודמת.	
הוראות בינוי	ג
זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
עיצוב אדריכלי	ד
עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
תנאים למתן היתרי בניה	ה
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור. תכנון זמין מונה הדפסה 11 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, 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 הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה 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: 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. 4. חיזוק מבנים תמ"א 38: היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה ולפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	

4.1	מגורים ב'
ו	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ד (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ט (חניה), 4.1.2 י (עצים לעקירה/שימור).
ז	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
ח	שמירה על עצים בוגרים 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועסקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. 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 הגננות וקבלת אישור לנ"ל. 4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף לעיל.
ט	בינוי ו/או פיתוח 1. תותרנה תוספות בניה עבור מרפסות מוצעות שהינן בין 3 קירות עבור יחידות הדיור הקיימות בהן בקומה ראשונה ושניה במפלסים +2.83, +5.60, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). 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.
י	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מגורים ב'	מגורים	1	1	1513	2946.66	929.09	3875.75	27	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)

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

הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלה:

*שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****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.

6.2**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.

6.3**ניהול מי נגר**

במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תשאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה 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 מבן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל ע"י מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שגם לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השחיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.4**פסולת בניין**

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

6.5**שילוט וסימון**

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

6.6**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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה המוצעות במסגרת תכנית 752089 זו, יבוצעו בהינף אחד בלבד.	
2	כל יתר שלבי הביצוע שנקבעו בתכנית 443812 עבור תוספות הבניה המוצעות במסגרת תכנית 443812 נשארות בעינן.	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר

