

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0744888

הרחבות דיור לבנין קיים מבוא ליבנה 1 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/05/2020

להפקיד את התכנית

11/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

- תכנית מס' 101-0744888 : הרחבות דיור לבנין קיים מבוא לבנה 1 ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבניין בחלקה 142 בגוש 30099, רח' מבוא לבנה 1 בשכונת רמת אשכול בירושלים, הבניין הוא בן 5 קומות מעל קומת עמודים, הקומה החמישית היא חלקית.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 11314א', ייעוד החלקה היא אזור מגורים ב'.
- בתכנית זו מוצעת השלמת הקומה החמישית להרחבת יח"ד קיימות שמתחיה ויציאה לגג, כמו כן, מוצעות תוספות בחזיתות הבניין להרחבת יח"ד קיימות.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין נבנה עפ"י היתר מס' 69/1036 שאושר בשנת 1970, בשנות 1995-2009 אושרו היתרים מס' 91/6 עד ל- 91/6.9 לתוספות ושינויים, בשנת 2010 אושרה תב"ע מס' 11314א' להרחבות יח"ד קיימות, בשנות 2012-2018 אושרו היתרים מס' 10/657 עד 10/657.5 ו-16/708, ו-16/732 עד 16/732.2, בהיתרים אלו אושרו תוספות עפ"י התב"ע 11314א' עם שינויים מסוימים ותוספות של חדרים מחוזקים ומחסנים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, קיימות בבניין תוספות שאינם בהתאם להיתר הבניה ומסומנות בתכנית להכשרה/הריסה.

בעלי העניין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבניין.

קיים הליך משפטי משנת 2015 בתיק מס' 2014/3413.00.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות דיור לבנין קיים מבוא ליבנה 1 ירושלים
		מספר התכנית	101-0744888
1.2	שטח התכנית		2.239 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 220983
 קואורדינאטה Y 634090

1.5.2 תיאור מקום

גובל עם הרחובות שאול המלך והרב בלוי ואחינועם

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 לבנה	1	

שכונה רמת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30099	מוסדר	חלק	142	

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 15



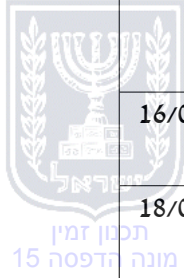
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	62
18/03/2010	2309	6071	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 11314 א'.	החלפה	מק/11314 א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022 א', הוראות תכנית 5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 40 08/02/2021	אוריה שוחט	08/02/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		23: 43 07/05/2019	אוריה שוחט	07/05/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		08: 44 12/03/2021	יאיר גולדברג	12/03/2021	13	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים

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	דוד אברהמי			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5746924	02-5746924	t0527610722@gmail.com
	פרטי	דוד אלקיים			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5321856	02-5321856	t0527610722@gmail.com
	פרטי	נירמה אלקיים			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5321856	02-5321856	t0527610722@gmail.com
	פרטי	איטה חיה באש			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5746919	02-5746919	ed7658880@gmail.com
	פרטי	אפרים פישל בלוד			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5746919	02-5746919	ed7658880@gmail.com
	פרטי	בנימין ברנשטיין			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5811501	02-5811501	t0527610722@gmail.com
	פרטי	דליה ברנשטיין			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5811501	02-5811501	t0527610722@gmail.com
	פרטי	נעמי גורביץ			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5327013	02-5327013	t0527610722@gmail.com
	פרטי	שלמה דיוויס			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5373920	02-5373920	t0527610722@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שרה דייויס			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5373920	02-5373920	t0527610722@gmail.com
	פרטי	משה אליהו וידר			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5746924	02-5746924	t0527610722@gmail.com
	פרטי	דב ליברמן			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5816746	02-5816746	t0527610722@gmail.com
	פרטי	רבקה ליברמן (ברנד)			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5816746	02-5816746	t0527610722@gmail.com
	פרטי	אופיר יצחק מלכה			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5321856	02-5321856	t0527610722@gmail.com
	פרטי	מיכל מלכה			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5321856	02-5321856	t0527610722@gmail.com
	פרטי	יעקב גרשון מן			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-6253741	02-6253741	t0527610722@gmail.com
	פרטי	רבקה חיה מן			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-6253741	02-6253741	t0527610722@gmail.com
	פרטי	נתנאל מנצור			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5321856	02-5321856	t0527610722@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	תרצה מנצור			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5321856	02-5321856	t0527610722@gmail.com
	פרטי	יוכבד חיה ניס			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5746924	02-5746924	t0527610722@gmail.com
	פרטי	ז'ול נתן			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5815647	02-5815647	t0527610722@gmail.com
	פרטי	ז'קלין נתן			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5815647	02-5815647	t0527610722@gmail.com
	פרטי	יאיר סימן טוב			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5811501	02-5811501	t0527610722@gmail.com
	פרטי	דוד סלומון			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5810451	02-5810451	t0527610722@gmail.com
	פרטי	רבקה סלומון			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5810451	02-5810451	t0527610722@gmail.com
	פרטי	תחיה פוליטי			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5818142	02-5818142	t0527610722@gmail.com
	פרטי	אפרים פורטנוי			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5812681	02-5812681	t0527610722@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	לאה רבקה פורטנוי			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5812681	02-5812681	t0527610722@gmail.com
	פרטי	גבריאל פינטו			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5810451	02-5810451	t0527610722@gmail.com
	פרטי	חנה פינטו			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5810451	02-5810451	t0527610722@gmail.com
	פרטי	רבקה פסח			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5825868	02-5825868	t0527610722@gmail.com
	פרטי	חיים מרדכי רוט			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5373920	02-5373920	t0527610722@gmail.com
	פרטי	זיסי רוט			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5373920	02-5373920	t0527610722@gmail.com
	פרטי	דבורה שליסל			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5321079	02-5321079	t0527610722@gmail.com
	פרטי	צבי שרלין			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5374159	02-5374159	t0527610722@gmail.com
	פרטי	אילה שרלין			ירושלים	מבוא לבנה	1	02-5374159	02-5374159	t0527610722@gmail.com

1.8.2 יזם

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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	יאיר גולדברג			מבשרת ציון	הארזים	9	052-5867259		Yairroots@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

- השלמת קומה חמישית ותוספות בחזיתות הבנין והוספת שטחים למחסנים בתת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי להשלמת קומה חמישית ויציאה לגג, בהתאם למסמכי התכנית.
- קביעת בינוי לתוספות בחזיתות הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי להוספת שטחים למחסנים בתת בקרקע.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- קביעת מס' הקומות ל-5 קומות מעל קומת עמודים ויציאה לגג.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	10
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	44	1.97
מגורים ב'	2,195	98.04
סה"כ	2,239	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	43.77	1.98
מגורים ג'	2,172.56	98.02
סה"כ	2,216.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. תותרנה הרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבנין, בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותר השלמת קומה חמישית ויציאה לגג, בהתאם לנספח הבינוי.
ב	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג	קווי בנין 1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות ושתי קוים ונקודה לקו בנין תחתי לתוספת בניה בקומת הכניסה והמרתף.
ד	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 7. יותרו תוספת עמודים חיצוניים לצורך חיזוק המבנה ולא ייחשב כהקלה מתכנית.
ו	חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
ז	סטיה ניכרת 1. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ח	היטל השבחה

מגורים ג'	4.1
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התש"י 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>	ט
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	י
<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	יא
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>	יב
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך ציבורית	
הוראות	4.2.2
זרכים	א
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה - התשכ"ה, למעט מסילת ברזל.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
									עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	
(5)	(5)	2 (4)	5 (3)	17.5 (2)	14	32	46.88	268	5819.02	0	195.07 (1)	1079.24	4544.71	2173	1	מגורים ג'	מגורים ג'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
6 (6)	5 (5)	5 (5)	1	מגורים	מגורים ג'

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) כולל שטחי מרפסות.
- (2) מעל גובה זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג.
- (3) בכל אגף, הבנין הוא בן 5 קומות, האגף הצפוני גבוה בכללותו מהאגף הדרומי.
- (4) כולל את קומת הכניסה בכל אגף וקומת המרתף.
- (5) כמפורט בתשריט.
- (6) חושבו שטחי מרפסות מקורות מוצעות בלבד, שטחי מרפסות זיו וגג שאינם מקורות לא חושבו בשטחי הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה בחזית הבנין	יבוצעו בעמודות שלמות בלבד.
2	תוספת הקומה	תבוצע בהינף אחד בכל מפלס.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15