

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

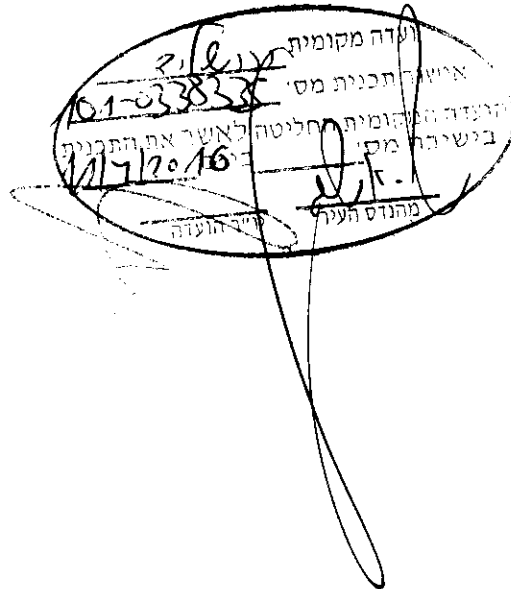
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0338335

פיצול יחידת דיור לשתיים בבניין קיים ברחוב בן מימון 24 ירושלים

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת יחידת דיור לבניין קיים ברחוב בן מימון 24, על ידי פיצול יחידה גדולה קיימת והפיכתה לשתי יחידות דיור.  
בבניין מוצעות כעת 8 יחידות דיור במקום ה 7 המאושרות. הפיצול נעשה ללא תוספת שטחי בנייה, כך שהמטרים המאושרים נשארים כמו בתב"ע 12828 החלה על הבניין וכן יתר הוראות תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פיצול יחידת דיור לשתיים בבניין קיים ברחוב בן מימון 24 ירושלים
		מספר התכנית	101-0338335
1.2	שטח התכנית		0.875 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 8
		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

220514 קואורדינאטה X

631279 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הבניין נשוא התכנית יושב בפינת הרחובות בן מימון וארלוזורוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	שד בן מימון	ירושלים
		רחביה	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30026	מוסדר	חלק	18	

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

### 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12828	שינוי	תכנית זאת משנה את תכנית 12828 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס. 12828 ממשיכות לחול	6131	4568	29/08/2010
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב ממשיכות לחול על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
9988	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 9988 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס 9988 ממשיכות לחול	7090	7877	10/08/2015

**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				מיכל דלה פרגולה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מיכל דלה פרגולה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה			14/04/2016	מיכל דלה פרגולה	14/04/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		14/04/2016	ראובן אלסטר	13/12/2015		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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		א.י. נופי ירושלים	ירושלים	שד בן מימון	7	02-5666129	02-5666128	nof29@013net.net

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יהודה אסרף			ירושלים	שד בן מימון	7	02-5666129	02-5666128	
בעלים			א.י. נופי	ירושלים	שד בן מימון	7	02-5666129	02-5666129	nof29@013net.net

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דלה פרגולה		דלה פרגולה אדריכלים בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313		michal@dip-arch.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	22	02-6522294	02-6522294	meimad@meimad-sur.co.il

## 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 יחידת דיור לבניין קיים ע"י פיצול יחידת דיור קיימת לשתי יחידות דיור, שד' בן מימון 24, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. התרת תוספת יחידת דיור, ע"י פיצול יחידת דיור קיימת לשתי יחידות דיור בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. הגדלת מס. יחידות הדיור המירבי מ 7 ל 8 יחידות דיור.
- ג. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה
- ד. קביעת הוראות בגין עצים לשימור



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.875	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	7	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,364	

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	
	מפורט	מתארי
	8	
	1,364	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לשימור
תאי שטח כפופים	יעוד	תאי שטח כפופים
1	מגורים ב'	1
1	מגורים ב'	1
1	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	875	100
	875	100
		סה"כ

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	875.55	100
	875.55	100
		סה"כ

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. תותר תוספת יחידת דיור אחת, ע"י פיצול יחידת דיור קיימת במפלס +13.10 לשתי יחידות דיור, מבלי להגדיל את שטחי הבנייה המאושרים בשטח, הכל כמפורט בנספח מס. 1.</p> <p>2. מס. יחידות הדיור המירבי בשטח יהיה 8 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים יהיו כמאושר בתכנית 12828, ללא שינוי וכמסומן בתשריט, בקו נקודה בצבע אדום לבנייה עילית ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבנייה תת קרקעית/ תחתית.</p>	
<b>חניה</b>	<b>ב</b>
<p>1. מקומות החנייה הנדרשים עבור 7 יחידות הדיור הקיימות יהיו בהתאם למפורט בנספח מס. 1 ובהתאם למאושר בתכנית מס. 12828.</p> <p>2. מקומות החנייה הנדרשים עבור יחידת הדיור החדשה המוצעת בתכנית מס. 338335 זו יינתנו בחניון שבמתחם הידוע כמתחם ימק"א באמצעות תשלום לקרן חניה.</p> <p>בעלי הקרקע הידועה כחלקה 18 בגוש 30026 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות חנייה בחניון כאמור, בהתאם למספר מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן עבור יחידת הדיור הנוספת המבוקשת בתכנית מס. 338335 זו.</p> <p>הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא יינתן היתר לתוספת יחידת הדיור שעל פי תכנית זאת, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.</p>	
<b>שימור</b>	<b>ג</b>
<p>חזיתות הבניין המסומנות בתשריט באדום ובנספח מס. 1 הן חזיתות לשימור וחלות על חזיתות אלה הוראות תכנית מס. 12828 לגבי חזיתות לשימור, ללא שינוי.</p>	
<b>סטיה ניכרת</b>	<b>ד</b>
<p>1. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הנו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>3. מס. הקומות המירבי המצוין בנספח הבינוי הנו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>ה</b>
<p>כל הוראות תכנית מס. 12828 ו-9988 בנושא עיצוב אדריכלי ופרטי בניין, לרבות חומרי בנייה, פרטי בנייה, מתקנים, גדרות, ריצוף, מרפסות, גגות, חצרות וכדו', ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>ו</b>
<p>תנאים למתן היתר בנייה לתוספת יחידת הדיור:</p>	

4.1

**מגורים ב'**

1. ראה סעיף קטן ב. לעיל
2. ראה סעיף קטן א.2 לעיל.

**שמירה על עצים בוגרים**

העצים המסומנים בשריט ובנספח מס. 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטחייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

**הנחיות מיוחדות**

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס. 9988 ו-12828 שלא שונו במפורש בתכנית מס. 338335 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
מגורים ב'	מגורים	גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מגורים ב'	מגורים	קדמי					
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
		875	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(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:

האמור בטבלה זו גובר במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות, בין הוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בתכנית 12828..

(2) כמפורט בנספח מס. 1 וכמאושר בתכנית 12828..

(3) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות .6

### 6.1 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית .7

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה

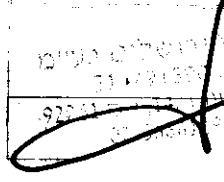
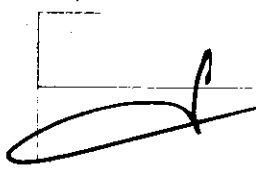
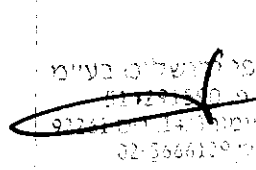
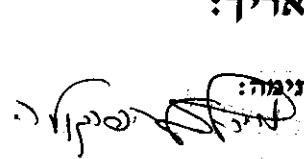
מספר שלב תאור שלב

1 ל"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 3 שנים

**8. חתימות**

<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>סוג:</b> חברה/תאגיד ממשלתי</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: א.י. נופי ירושלים בע"מ 514291590</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>שם:</b> יהודה אסרף שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: א.י. נופי ירושלים בע"מ 514291590</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> מיכל דלה פרגולה שם ומספר תאגיד: דלה פרגולה אדריכלים בע"מ</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>