

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0361154**

**שינוי קו בניין ומפלס +/-0.00 ברח' האייל 23 מלחה.**

**ירושלים**

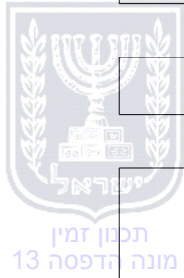
**מחוז**

**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

המבנה ברח' האאיל מלחה.  
תכנית שחלה במקום 1998 ב', שבו מותר לבנות 190.00 מ"ר שטח עיקרי בשתי קומות מעל קומת המרתף, מחסן וחניה.  
במקום קיים מבנה שמיועד להריסה בהתאם להיתר בנייה שקיים אך לא הוחל בבניה וזאת על מנת לשנות את קווי הבניין.

מטרת התכנית:

שינוי קו בניין אחורי 3 מטר מגבול החלקה, שינוי קו בניין צידי ל-3.60 מגבול החלקה ושינוי קו בניין קדמי בין 2 מ' ל 1.50 מ' בהתאם למסומן בתשריט.  
ומבקשים לשנות את מפלס +/-0.0 שקיים בתכנית להגביה בכ-1.00 מ' על מנת לאפשר כניסה ממפלס הכביש ומס' תיק בנייה: 13/104  
לא קיימים הליכים משפטיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בניין ומפלס +/-0.00 ברח' האייל 23 מלחה.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
101-0361154

שטח התכנית  
0.383 דונם

סיווג התכנית  
סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א

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    | 217550  |
|                     | קואורדינאטה Y    | 628950  |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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 | האייל | 23       |       |

מלחה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30456    | מוסדר   | חלק           | 94                  |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית  | מספר מגרש/תא שטח |
|--------------|------------------|
| במ/ 1998 / ב | 94               |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



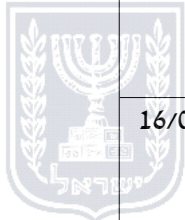
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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 מבטלת את תכנית המתאר המקומית לירושלים.   | החלפה   | 62                |
| 28/10/1993 | 220                     | 4153               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית במ/1998 /ב. הוראות תכנית במ/1998 /ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | במ/1998 /ב        |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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 |          |                     |             | אלי ענבר   |             |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אלי ענבר   |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | מנחה  | 1: 250   |                     | 24/04/2017  | מאיר לוי   | 13/11/2016  |                | לא                  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם      | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|---------|---------------|----------|---------|-------|-----|-------|-----|-------|
|                | פרטי | רות מור |               |          | ירושלים | האייל | 23  |       |     |       |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם      | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|---------|---------------|----------|---------|-------|-----|-------|-----|-------|
| בעלים | רות מור |               |          | ירושלים | האייל | 23  |       |     |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------|---------|------------|-----|------------|------------|-----------------------|
|                | עורך ראשי | אלי ענבר     | 73487         |          | ירושלים | הצפורן (1) | 1   | 02-6760652 | 02-6765487 | Yadidya1@zahav.net.il |
|                | עורך ראשי | ידידה דודיאן | ה/ 25342      | פרטי     | ירושלים | הצפורן     | 1   | 02-6760652 |            | yadidya1@zahav.net.il |
|                | מודד      | מאיר לוי     | 586           |          | ירושלים | (2)        |     | 02-5816818 |            | medmlv@gmail.com      |

(1) כתובת: הציפורן 1 ירושלים.

(2) כתובת: פארק סנטר הר חוצבים.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 ושינוי מפלס +/-0.0

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד איזור מגורים מיוחד ל-(הכפר) לאיזור מגורים ב'

ב. שינוי הוראות בינוי ע"י שינוי מפלס ה-0.00 מ- +/- 712.50 ל- +/- 714.00 מ- +/- 0.50

ג. שינוי בקוי בניין מאושרים

ד. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

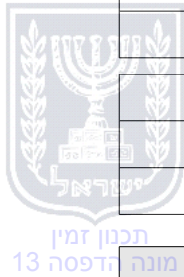
0.383



| הערות                       | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי |
|-----------------------------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
|                             | מפורט             | מתארי |                              |               |      |                |
| בהתאם למאושר בתכנית 1998 ב' | 1                 |       |                              | 1             | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
|                             | 1                 |       |                              | 1             | מ"ר  | מגורים (מ"ר)   |

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**

| יעוד          | תאי שטח   |                |
|---------------|-----------|----------------|
| מגורים ב'     | 1         |                |
| סימון בתשריט  | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| גשר/מעבר עילי | מגורים ב' | 1              |
| מבנה להריסה   | מגורים ב' | 1              |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                      | מ"ר | אחוזים |
|---------------------------|-----|--------|
| איזור מגורים מיוחד (הכפר) | 383 | 100    |
| סה"כ                      | 383 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 383.09    | 100          |
| סה"כ      | 383.09    | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ב'  | 4.1   |
|--|-------|
| שימושים  | 4.1.1 |
| מגורים   |       |
| הוראות   | 4.1.2 |
| <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יותר שינוי במפלס מ- 712.50 +/- 0.50 ל- 714.00 +/- 0.50</p>   | א     |
| <p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>  | ב     |
| <p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 שלהלן.</p>   | ג     |
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>מספר יח"ד המרבי בבניין יהיה יחידת דיור אחת.<br/>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>  | ד     |
| <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002<br/>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>  | ה     |
| <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול של האבן בבניין הקיים.<br/>הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p>  | ו     |
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.<br/>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:<br/>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח מפלס חצר קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה.<br/>ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנמיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנמיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון</p> | ז     |

| 4.1 | מגורים ב'  |
|-----|--|
|     | <p>מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.<br/>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתית עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי הביוב ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובמסוך למקרקעין.<br/>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת(למעט מתקנים סלולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות.<br/>מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.<br/>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> |
| ח   | <p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.<br/>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.<br/>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.</p>   |
| ט   | <p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווי שתי וערב בצבע שחור מהווה גשר כניסה לבניין.</p>   |
| י   | <p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הבניין המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>  |
| יא  | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>כל יתר הוראות תכנית במ/1998/ב שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול</p>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות |             | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר)    |                   |                    |                   | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד      |
|---------------|------------|-------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-----------------|-----------|
|               | צידי- ימני | צידי- שמאלי |                                    |                   |           |                   |                       | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                 |           |
| (2)           | (2)        | 1           | 2                                  | 8                 | 1         | 10.61             | 49.48                 | (1)                | (1)               | (1)                | (1)               | 384             | מגורים ב' |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

| קו בנין<br>(מטר) |              | יעוד      |
|------------------|--------------|-----------|
| קדמי<br>(2)      | אחורי<br>(2) | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בתכנית במ/1998 ב'.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

|     |   |
|-----|---|
| 6.1 | <b>עתיקות</b>   |
|     | <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978 עם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות על לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>  |
| 6.2 | <b>תקשורת</b>   |
|     | <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>  |
| 6.3 | <b>ניהול מי נגר</b>   |
|     | <p>במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינם מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה בחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע לצורך זה יש לפעול באמצעים התכנולוגיים כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התאום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי</li> <li>2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעלו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</li> <li>3. תיכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר הערמות המיים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</li> <li>4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן הגני השהייה קטנים)</li> <li>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנם משתלבות בגינון מונמד.</li> </ol> |
| 6.4 | <b>פסולת בניין</b>  |
|     | <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר בניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה על ידי יזם התוכנית ועל חשבונו.</p>   |
| 6.5 | <b>הוצאות הכנת תוכנית</b>   |
|     | <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבניה/הדירות שבתוכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התוכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה החדשה, בהתאם ליחס של כל תא שטח בודד לשטח בכללי של התוכנית/בהתאם ליחס של שטח הדירה לשטח הכללי של הדירות בבנין</p>  |
| 6.6 | <b>היטל השבחה</b>   |
|     | <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 שניתן ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>   |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13