

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0431817**

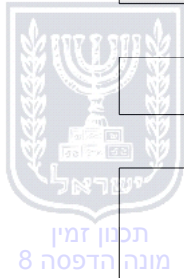
**שינוי בינוי ברחוב מעגלי הרי"ם לוינ 137, ירושלים.**

**מחוז ירושלים**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**סוג תכנית תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית והרקע להגשתה :

מדובר בבנין ברחוב מעגלי הרי"ם לוי"ן, סנהדריה המורחבת, ירושלים.

הבנין קיים הינו בעל שלוש קומות קיימות מעל מקלט, ועוד שתיים וחצי קומות עליונות מאושרות מתכנית 6236 א'.

הבנין ממוקם בגוש 30244, בחלקה 123. בחלקה זו יש שני בנינים : בנין א' 138 ובנין ב' 137. התכנית המוצעת מתייחסת לבנין ב' בלבד.

על הבנין חלה תכנית מס' 6236 א' אשר נתנה תוספת שתיים וחצי קומות עליונות-שבהם 5 יחידות דיור חדשות, יחידת דיור נוספת בקומת המקלט והרחבות דיור לארבע קומות קיימות.

2. רקע תכנוני לתכנית :

תכנית זו מציעה שינוי בקוי הבנין ; שינוי בצורת הבניה של שלוש הקומות העליונות. ללא תוספת של שטחים. תכנון זמין מונה הדפסה 8

(למעט העברת דירה מקומת המקלט לקומה ה'- הקומה העליונה).

בקומה ב' (קיימת) : התכנית מציעה הגדלת מרפסת המאושרת מתכנית 6236 א'.

חוץ מזה, התכנית כפופה לתכנית מס' 6236 א'.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

מבקשי התכנית מבקשים שינוי בקוי הבנין. לא קיימות עבירות בניה בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בינוי ברחוב מעגלי הרי"ם לוי"ן 137, ירושלים.

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

מספר התכנית 101-0431817

**1.2 שטח התכנית**  
4.454 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

220875 קואורדינאטה X

634525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מעגלי הרי"ם לוי'ן מס' 137, בנין ב'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה סנהדריה המורחבת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30244	מוסדר	חלק	123	

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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 הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	62
31/01/2013	2546	6542	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6236 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6236 א' ממשיכות לחול.	שינוי	א / 6236



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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				טלי מזל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טלי מזל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100	1	07/02/2018	טלי מזל לוי	08/02/2018	נספח מס' 1- נספח בינוי, מחייב לענין קווי בנין.	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	07/02/2018	טלי מזל לוי	08/02/2018	תשריט מצב מאושר	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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיים יוסף אלטמן			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	137	02-5813338	02-0000000	

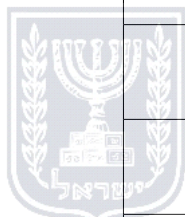


תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.8.2 יזם**

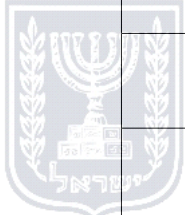
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318706		
בעלים		מנחם אביטן			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		נאוה אביטן			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		יפעת אזולאי			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	137	02-0000000		
בעלים		יצחק אזולאי			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	137	02-0000000		
בעלים		חיים יוסף אלטמן			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	137	02-5813338	02-0000000	
בעלים		שרה אלטמן			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	137	02-5813338	02-0000000	
בעלים		אהרן בנזימן			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר ברונשטיין			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		יעקב עקיבא ברונשטיין			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		בלה ברטלר			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		חיים ברטלר			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		אברהם בריקמן			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		רחל בריקמן			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		אלעזר בנימין גבירץ			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		בלומה גבירץ			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		אביגיל שולמית גוטליב			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		אברהם גוטליב			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		טובי גרינוואלד			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		שלמה גרינוואלד			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		סמואל דבלינגר			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלעזר דוויק			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		יצחק אהרון דרמר			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		רבקה דרמר			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		בניהו הלפר			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	137	02-5811349		
בעלים		טליה הלפר			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	137	02-5811349		
בעלים		אריה הרגיל			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		רבקה הרגיל			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		יוסף חיים וולינר			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		ציפורה וולינר			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		שרה זמניאן			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		אסתר טברסקי			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		מנחם מנדל טברסקי			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		אסתר גיטל יעקובוביץ			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		חגית כהן			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יצחק זאב כהן			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		פנחס לובינסקי			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	137	073-7247477		
בעלים		שרה לובינסקי			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	137	073-7247477		
בעלים		רנה(חנה) ליכטנשטיין			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		אנה מזל			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	137	02-5813544		
בעלים		דניאל מילהם			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		ניקול מילהם			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		איסר מלין			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		יוסף מלין			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		נחמה לאה מלין			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		שרה מלין			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		משה מנס			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		רחל אסתר מנס			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		פיליפ סלומון			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דנית מיכל סקוצילס			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		יעקב אהרן סקוצילס			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		שלמה עבודי			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		תמר עבודי			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		ציפורה פומרנץ			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		ליבה פטרובר			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		צבי פטרובר			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		יוסף פרייס			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		שרה פרייס			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		אהובה צימרוט			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		מאיר צימרוט			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		יעקב קרויזר			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		רחל קרויזר			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

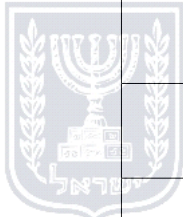


תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר דבורה רוזנטל			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		יעקב חיים רוזנטל			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		אברהם מאיר רוט			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		ברכה ציפורה רוט			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		אברהם רייכמן			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		שרה יוכבד רייכמן			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	138	02-0000000		
בעלים		ברכה שטרק			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	137	02-5813757		
בעלים		פרץ שטרק			ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי"ן	137	02-5813757		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל ענין בקרקע הנושא ת.ז. 9985 הוא בעל מס' דרכון P6843905-דרכון אוסטרי  
 בעל ענין בקרקע הנושא ת.ז. 985 הוא בעל מס' דרכון 13CF41194-דרכון צרפתי  
 בעל ענין בקרקע הנושא ת.ז. 3335 הוא בעל מס' דרכון 491300346-דרכון אמריקאי  
 בעל ענין בקרקע הנושא ת.ז. 7724 הוא בעל מס' דרכון F3817492-דרכון שוויצרי  
 בעל ענין בקרקע הנושא ת.ז. 3335 הוא בעל מס' דרכון 491300346-דרכון אמריקאי  
 בעל ענין בקרקע הנושא ת.ז. 8599 הוא בעל מס' דרכון 11CII6050 - דרכון צרפתי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי מזל לוי	44585	טלי לוי אדריכלות	ירושלים	לוץ צארלס	306	02-5857145		talilevi@neto.net.il
אדריכל	עורך ראשי	יצחק מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס				yitzmold@gmail.com
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי בינוי, ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות, ברח' מעגלי הרי"ם לוי 137, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי הבינוי שנקבע בתכנית 6236 א' לגבי בניין ב', וקביעת בינוי חדש במקומו, ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות, וללא שינוי במספר יח"ד מאושרות בשטח.  
 ב. קביעת קווי בנין לבניה כאמור.  
 ג. קביעת הוראות בגין עצים לשימור לעצים לעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

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

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,454	100
סה"כ	4,454	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

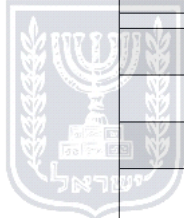
**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	4,444.35		מגורים ג'
100	4,444.35	סה"כ	



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים בהתאם למאושר בתכנית 6236 א'
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	<p>א. יותר ביטול הבינוי שנקבע בהוראות תכנית 6236 א' לגבי בנין מס' ב', ובמקומו יתאפשר הבינוי ע"פ המפורט בנספח הבינוי, נספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי אין בשינוי זה משום שינוי בזכויות בניה ובמספר יח"ד מאושרות.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי סעיף 4.1.2 (י"ו') בהוראות תכנית 6236 א' מבוטל בזאת.</p> <p>ד. כל יתר הוראות תכנית 6236 א' שלא שונו במפורש בתכנית 431817 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי, כולל קווי הבנין שהוגדרו בתכנית התקפה והמסומנים בתשריט בקו קו בצבע אדום.</p> <p>ה. העיצוב האדריכלי (חלונות, מעקה וסוג אבן של ההרחבות המוצעות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה הראשון.</p> <p>ו. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום שטח החלקה, בשטח הפונה לחזית הראשית של הבנין בתאום עם האגף לשיפור פני העיר (מחלקת הגנת).</p> <p>ז. לא ניתן יהיה לבטל את המקלט הקיים ולהסבו לשטח שירות משותף אחר, אלא רק לאחר שכל יחידות הדיור בבנין (הקיימות והמוצעות) תממשנה את זכותן לממ"ד, כלומר רק לאחר שיוקמו כל הממ"דים לכל יחידות הדיור בבנין.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	108.3	224.34	172.39	1428.44	4454	א'	1	מגורים ג'	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	4454	ב'	1	מגורים ג'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמאושר בתכנית 6236/א'.
- (2) כמאושר בתכנית 6236.
- (3) כמסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הנחיות מיוחדות

בהתאם למאושר בתכנית 6236 א'

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת קומות על הגג.	הבניה של תוספת הקומות על הגג בבנין ב' תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
2	הרחבות דיור בעמודות מהקרקע.	הרחבות הדיור בבנין ב' יבוצעו בעמודות שלמות בלבד, ללא תלות בין העמודות. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית: 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8