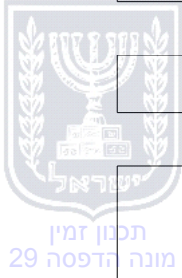


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0342824

וילה משפחתית ברחוב ימימה 13



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/12/2016

להפקיד את התכנית

15/11/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש חדש ברחוב ימימה 13 הגובל עם רחוב דסקל ומקביל לרחוב שיר לשלמה שבשכונת רמת דניה מבוקש לבנות וילה משפחתית.
התב"ע החלה במקום 1042 (הכפופה לתכנית מתאר 62) מאשרת 56% שטחי בניה משטח המגרש.
התב"ע הנוכחית מבקשת להגדיל את זכויות הבניה לתוספת של 50% ע"ג זו המאושרת.
מגישת התכנית היא ביתם של בעלי הקרקע.
במקום אין עבירות בניה ו/או הליכים משפטיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית וילה משפחתית ברחוב ימימה 13

ומספר התכנית

101-0342824

מספר התכנית

0.273 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

217275 קואורדינאטה X

630075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ימימה 13 בשכונת רמת דניה

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	ימימה	13	

רמת דניה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30569	מוסדר	חלק	85	

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/09/1979	2192	2566	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית בהיבטים המפורטים בה	החלפה	1042
28/02/1985	1518	3166	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית בהיבטים המפורטים בה	החלפה	א /1042
15/08/1996	4532	4436	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית בהיבטים המפורטים בה	החלפה	3366
15/08/1996	4531	4436	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית בהיבטים המפורטים בה	החלפה	א /3366
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62	החלפה	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרת אילן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרת אילן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה, מס' קומות, קווי בניין	18/09/2017	בת שבע בקרמן	18/09/2017			מחייב חלקית	בינוי
לא		22/08/2017	ראובן אלסטרו	22/08/2017		1: 250	מנחה	מצב מאושר

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	קרול מימרן			ירושלים	ימימה	13	02-6313233		carole.mimran@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קרול מימרן			ירושלים	ימימה	13	02-6313233		carole.mimran@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעקב יצחק אסייג			ירושלים	ימימה (1)	13	02-6313233		carole.mimran@gmail.com
בעלים	רינה סוזנה אסייג			ירושלים	ימימה (2)	13	02-6313233		carole.mimran@gmail.com

(1) כתובת: לבעל הקרקע יש דרכון ומספרו: 13BDO3765.

(2) כתובת: לבעל הקרקע יש דרכון ומספרו: 12DI15119.

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	אפרת אילן	08716		ירושלים	יהודה	14	050-3801989	050-3801989	b151719@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטרו	502	יעקב סומך מודד מוסמך	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	הנדסאי	בת שבע בורנשטיין	46661	ב. בורנשטיין	ירושלים	ראובן	132	02-6313233		b151719@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

בנית מבנה מגורים כחצי מדו משפחתי חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בתחום התכנית.
2. קביעת בינוי בגובה שתי קומות וגג רעפים.
3. קביעת הוראות בגין תנאים למתן היתר בניה בשטח.
4. קביעת הוראות בגין סטיה נכרת.
5. קביעת הוראות שלביות ביצוע.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.273
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1	1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	217.32	217.32	+64.32	153	מ"ר	מגורים (מ"ר)

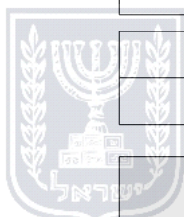
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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 ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	272.99	100
סה"כ	272.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	272.99	100
סה"כ	272.99	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. אופי הבינוי, הגובה ונפחי הבינוי יהיו בהתאמה לחצי הבית השכן הקיים</p> <p>2. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p> <p>3. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p> <p>4. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב/המגרשים המיצרניים. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניית בית חדש המהווה חצי מבית דו משפחתי.</p> <p>גובה קומה לא יעלה על 3.3 ברוטו מריצפה לריצפה. ויהיה בהתאמה לגובה בחצי הבית השכן.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>גג הבניין יהיה גג רעפים.</p> <p>שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.</p> <p>תותר מרפסת גג בהתאמה לבינוי הקיים בחלקה הצמודה כמופיע בנספח הבינוי</p>
ד	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>מיקום החניה יהיה כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>הגובה הפנימי של מבנה החניה לא יעלה על 2.20 מ'</p> <p>פתרון החניה יהיה תואם לתכנון החניה של המגרש הצמוד.</p> <p>יותר שימוש בגג החניה כמרפסת לקומה א'</p>
ה	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשם אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה ושיפוע הגג יהיו בהתאמה לגובה של חצי הבית השכן, הינו מחייב וכל סטיה ממנו מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. קווי הבנין המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>הבניין יחשב כסטיה נכרת. ד. מס' הקומות המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה שאיננה מסותתת -תנאי למתן היתר יהא תיאום חזיתות המבנים, חומרי גמר ופרטי בניין עם מהנדס עיר.</p>
ח	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת לאתר בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל ? 1970</p>
ט	<p>קווי בנין קו בנין עילי הנו עבור מבנה החניה בקומת הקרקע בלבד כמפורט בנספח הבינוי תותר שימוש בגג מבנה החניה כמרפסת פתוחה.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג קולטי השמש יונחו על גג הרעפים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג ודודי שמש יהיו בתוך חלל גג הרעפים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את פתרון החניות שיוצע על פי תקן החניות שיחול בזמן הוצאת ההיתר, וכל האלמנטים הנדרשים. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב או מים ראשיים וכיו"ב תהיינה קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל התמקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום חזיתות המבנים, חומרי גמר ופרטי בניין עם מהנדס העיר.</p>
יב	<p>עתיקות באם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p>



4.1	מגורים ג'
	15% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
(3)		(1)	1	33	92	249.32	20		12	217.32	273	מגורים	ג' מגורים

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:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $9.00 = 797.45$ גובה רום גג הרעפים.

(2) 2 קומות וחלל גג רעפים בשימוש כמפורט בנספח הבינוי.

(3) כמפורט בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29