

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0784785

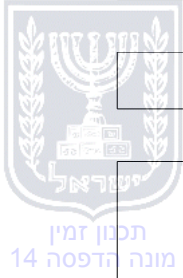
שינוי קווי בנין עבור תוספת מרפסות ברחוב מבוא לבנה 4, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה לשנות את קווי הבנין לצורך תוספת מרפסות, ללא תוספת זכויות בניה. מגיש התכנית הוא יזם. במקביל לתכנית זו, מקודמת בקשה מספר 2019/0155 ע"פ תמ"א 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בנין עבור תוספת מרפסות ברחוב מבוא לבנה  
4, ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0784785 מספר התכנית

1.025 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221025 קואורדינאטה X

634150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבוא ליבנה 4, רמת אשכול, ירושלים.

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	4	

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		158

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2017	3628	7655	תכנית זו משנה את תכנית מס' 10038 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 10038 ממשיכות לחול ללא שינוי.	כפיפות	10038
13/06/1976	1968	2227	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1420 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1420 ממשיכות לחול ללא שינוי.	שינוי	1420
06/07/1971	2126	1736	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1442'א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1442'א' ממשיכות לחול ללא שינוי.	שינוי	א /1442



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי חמם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי חמם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 53 20/10/2021	מאיר לוי	18/10/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**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			נ.ל. תמ"א 38 ירושלים בע"מ	ירושלים	ים סוף	13	02-6728017		office@tema-studio.co.il

**1.8.2 יזם**

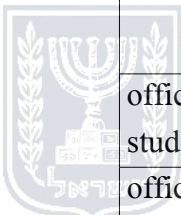
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נ.ל. תמ"א 38 ירושלים בע"מ	ירושלים	ים סוף	13	02-6728017		office@tema-studio.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמואל בודה			ירושלים	מבוא לבנה	4	02-6728017		office@tema-studio.co.il
בעלים		כרמלה בן שטרית			ירושלים	מבוא לבנה	4	02-6728017		office@tema-studio.co.il
בעלים		ברכה גולדשטוף			ירושלים	מבוא לבנה	4	02-6728017		office@tema-studio.co.il
בעלים		בלה גורביץ			ירושלים	מבוא לבנה	4	02-6728017		office@tema-studio.co.il
בעלים		מוקי דור			ירושלים	מבוא לבנה	4	02-6728017		office@tema-studio.co.il



משרד תכנון ומבוא  
מונה הדפסה 14



משרד תכנון ומבוא  
מונה הדפסה 14

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
office@tema-studio.co.il		02-6728017	4	מבוא לבנה	ירושלים			שלמה דור		בעלים
office@tema-studio.co.il		02-6728017	4	מבוא לבנה	ירושלים			עצמון יובל דראי		בעלים
office@tema-studio.co.il		02-6728017	4	מבוא לבנה	ירושלים			חיה ברנדל זיידה		בעלים
office@tema-studio.co.il		02-6728017	4	מבוא לבנה	ירושלים			חיים מאיר זיידה		בעלים
office@tema-studio.co.il		02-6728017	4	מבוא לבנה	ירושלים			אליהו טופיק		בעלים
office@tema-studio.co.il		02-6728017	4	מבוא לבנה	ירושלים			יפה טופיק		בעלים
office@tema-studio.co.il		02-6728017	4	מבוא לבנה	ירושלים			נעומי יאירוף		בעלים
office@tema-studio.co.il		02-6728017	4	מבוא לבנה	ירושלים			בת שבע יעלען		בעלים
office@tema-studio.co.il		02-6728017	4	מבוא לבנה	ירושלים			מנדל יעלען		בעלים
office@tema-studio.co.il		02-6728017	4	מבוא לבנה	ירושלים			רון נוריאל		בעלים
office@tema-studio.co.il		02-6728017	4	מבוא לבנה	ירושלים			ישראל גרשון סלוביציק		בעלים
office@tema-studio.co.il		02-6728017	4	מבוא לבנה	ירושלים			ציפורה סלוביציק		בעלים
office@tema-studio.co.il		02-6728017	4	מבוא לבנה	ירושלים			איטה פישר		בעלים



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חיים פושר				ירושלים	מבוא לבנה	4	02-6728017		office@tema-studio.co.il
בעלים	ציפורה פרס				ירושלים	מבוא לבנה	4	02-6728017		office@tema-studio.co.il
בעלים	ישראל רוזנר				ירושלים	מבוא לבנה	4	02-6728017		office@tema-studio.co.il
בעלים	שרה רוזנר				ירושלים	מבוא לבנה	4	02-6728017		office@tema-studio.co.il
בעלים	דוד שליזינגר				ירושלים	מבוא לבנה	4	02-6728017		office@tema-studio.co.il
בעלים	חווה שליזינגר				ירושלים	מבוא לבנה	4	02-6728017		office@tema-studio.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לנצר מרק דרכון PA2009438

לנצר אביגיל דרכון 561167955

נוריל לורה רות דרכון 034441515

דוד נעימה ת.ז. 4634102

דוד יונה ת.ז. 4634101

יצחקי שלמה ת.ז. 7286475

יצחקי רחמה ת.ז. 46195

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	פרי חמם	4382867		ירושלים	כרמיה יצחק	6	02-6728017		office@tema-studio.co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	שד לוי אשכול	2	02-5816818		medmlv@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 בנין לצורך הקמת מרפסות זיזיות בעומק 2.00 מ', רח' מבוא לבנה 4, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין מאושרים וקביעת קווי בנין חדשים לשם תוספת מרפסות לבניין ברח' מבוא לבנה 4 ירושלים.
2. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
3. קביעת שלביות ביצוע להקמת מרפסות הזיז כאמור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו בנין עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
בהתאם למאושר בתכנית 1442 א'	1,025.82	100
סה"כ	1,025.82	100

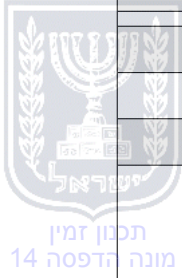
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,025.82	100
סה"כ	1,025.82	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם למאושר בתכנית 1442 א'.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> יותר שינוי בקווי הבניין לצורך הקמת מרפסות זיו בלבד, כמסומן בתשריט.
<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b> קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בדיו אדום הינם קווי בנין למרפסות בלבד. קווי הבניין המסומנים בקו בדיו בצבע אדום הינם קווי בנין מכח תכנית קודמת. מודגש בזאת כי אין בשינוי זה משום תוספת בזכויות בניה מאושרות בשטח.
<b>ג</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> כל יתר ההוראות שנקבעו בתכניות המאושרות בשטח (תכנית מס' 62 ותכנית מס' 1442 א') ושלא שונו במסגרת תכנית 784785, זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מרפסות הזיז תבוצע בהינף אחד בלבד	לא תותר הקמתן בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית