

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

25/05/2022

תכנית מס' 101-1010560

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

בניית בית מגורים חדש ברחוב תורת חיים 19\_21 ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/07/2022

לאשר את התוכנית

01/08/2022

*Handwritten signature*

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

ברחוב תורת חיים בחלקות 32/30568\_33 עומד מגרש ריק, בעלי החלקות מעוניינים לאחדן ע"מ ליצור בינוי ראוי יותר במפלסים שלמים, ולבנות בית מגורים בן 4 קומות וגג רעפים למגורים מעל קומת חניה - הממוקמת מתחת למפלס הכניסה הקובעת - ובו 2 יח"ד.

התב"ע החלה בחלקה - 3366א מגדירה בינוי לכל חלקה של 150 מ"ר עקרי, לא כולל שטחי שירות- מדרגות ומעברים, ממ"דים, אחסנה וכו'.

התב"ע המוצעת מבקשת להוסיף כמותר 50% מהמאושר ולהגיע לשטח עקרי של 225 מ"ר לכל חלקה, סה"כ 450 מ"ר בשתי החלקות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בניית בית מגורים חדש ברחוב תורת חיים 21_19 ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1010560	מספר התכנית	
0.512 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 217350

קואורדינאטה Y 630200

**1.5.2 תיאור מקום** תורת חיים 19-21 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	תורת חיים	19	

שכונה מורדות בית וגן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30568	מוסדר	חלק	32-33	

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

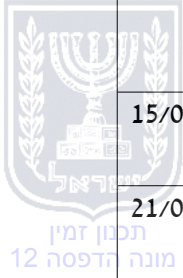
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/08/1996		4531	4436	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א/3366	החלפה	א /3366
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		1587	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	מתאר/ 62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה משרד נישה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה משרד נישה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר קומות וקווי בנין	12: 34 22/03/2022	יצחק קטורזה משרד נישה	22/03/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 33 09/05/2022	ראובן אלסטר	09/05/2022		1: 250	רקע	חלוקה ורישום
לא		09: 22 06/10/2021	ראובן אלסטר	03/10/2021		1: 250	רקע	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	הלל יעקב זורבין			ירושלים	שחראי (1)	2	052-5829288		hillel@hada s- capital.com
	פרטי	אילה זורבין			ירושלים	שחראי	2	052-5829288		hillel@hada s- capital.com
	פרטי	יוסף גרז			ירושלים	החיד"א	19	02-6222839		pola4455@g mail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זיקה קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הלל יעקב זורבין			ירושלים	שחראי	2	052-5829288		hillel@hadas- capital.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק קטורזה משרד נישה		פרטי	ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha-arch.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ	עמיר פרבר משרד נישה		פרטי	ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha-arch.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

קביעת בינוי לבניית בית מגורים חדש ברחוב תורת חיים 19-21, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לבניית בניין מגורים בן 4 קומות וגג רעפים למגורים מעל קומת חניה הממוקמת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
2. קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.
3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בשטח.
4. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	512	100
סה"כ	512	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	512.02	100
סה"כ	512.02	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> גובה הגדרות יקבע בהתאם להנחיות המרחביות. קירות התמך יהיו בגובה 3 מטר לדירוג.
ב	<b>חניה</b> החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ג	<b>סטייה ניכרת</b> 1. גובה הבניה ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת 3. שלביות הביצוע המפורטת בהוראות התכנית הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה נכרת.
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, , למעט חלקי הבינוי המוצעים בחומרים קלים כמפורט בנספח הבינוי. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט.
ה	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל-1970
ו	<b>קווי בנין</b> קווי הבניה המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובנספח הבינוי. קווי הבניה העיליים המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום. קווי הבניה תת הקרקעיים המירביים יהיו כמצוין בתשריט בשני קווים נקודה בצבע אדום.
ז	<b>קולטי שמש על הגג</b> בגגות רעפים- הקולטים לדודי שמש יוצבו כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b> תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש.
ט	<b>עתיקות</b>

4.1	מגורים ב'
	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העץ המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור, כל פגיעה בו/עקירה תהיה בכפוף לאישור מחלקת שפע.</p> <p>העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, בהתאם לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יא	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>יותר איחוד חלקות 32 ו-33 שבגוש 30568 בהתאם לנספח איחוד/חלוקה המצורף לתכנית זו.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>
יג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, תיאום חזיתות המבנה, חמרי ציפוי הבניין ופרטי הגמר עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול פרטי בנייה טיפוסיים. וכן כל פרט בניין אחר שיידרש ע"י מהנס העיר או מי מטעמו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ד. קבלת חו"ד המחלקות הבאות: כבאות, נגישות, חשמל, תברואה ותושי"ה והטמעה בתכנית. ה. תאום פתרון האוורור עבור הבינוי בתת הקרקע עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	תאי שטח	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
20	(2)	(2)	(2)	2	4	13.7 (1)	2	40	420		130	450	512	1	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הנתון מתייחס לגובה רום גג הרעפים, תותר סטייה של עד 50 ס"מ במידה ויידרש בזמן הבניה..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1 איחוד וחלוקה**

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ב. החלוקה תהיה בהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף. ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית או מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום תצ"ר שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.2**

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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה

