

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1047935

שינוי קווי בנין לתוספת מרפסות וחדר טרנספורמציה משמר הגבול 5 ירושלים

ירושלים

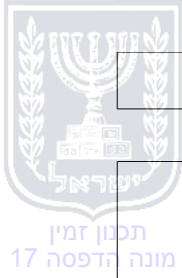
מחוז

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 151 בגוש 30099, רחוב משמר הגבול 5, שכונת רמת אשכול ירושלים, הבנין הקיים הוא בן 4 קומות.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 1442א, תכנית מפורטת לרמת אשכול.
- הבנין כנראה נבנה עפ"י תרש"צ 5/19/3 החל במקום.
- בתכנית זו מוצע שינוי בקווי הבנין לצורך הרחבת והוספת מרפסות זיז.

רקע תכנוני לתכנית

- בהיתר מס' 20/471 אושרו בוועדה הרחבת דירות ותוספת 2.5 קומות חדשות עפ"י תמ"א 38.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בהיתר 20/471 ממשיכה לחול ללא כל שינוי, נושא התב"ע הינו הרחבת ותוספת מרפסות בלבד.

- מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בנין לתוספת מרפסות וחדר טרנספורמציה  
משמר הגבול 5 ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-1047935

מספר התכנית

1.680 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), 62א (א) (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

221132 קואורדינאטה X

634084 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' משמר הגבול למבוא הר שפר

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	משמר הגבול	5	

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	151	

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 17



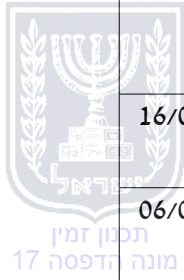
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959
א /1442	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית א /1442 ממשיכות לחול.	1736	2126	06/07/1971



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15:35 06/11/2022	ראובן אלסטר	06/11/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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
עו"ד	פרטי	רות ראסקין עפ"י יפוי כח	51558		ירושלים	כנפי נשרים	24	02-6515160	02-6515160	a@cgold.co.il

**1.8.2 יזם**

**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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	02-5819663	02-5819663	c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 בקווי בנין מאושרים לצורך תוספת מרפסות וחדר טרנספורמציה - רח' משמר הגבול 5.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.

2. שינוי בקווי בנין מאושרים בשטח לשם תוספת מרפסות וחדר טרנספורמציה, שיתווספו לבינוי המאושר בהיתר בניה מס' 20/471.

3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 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 לכריתה	מגורים ג'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	1,680	100
סה"כ	1,680	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,692.96	100
סה"כ	1,692.96	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. יותרו שינויים בקווי בנין מאושרים בשטח לשם תוספת מרפסות וחדר טרנספורמציה שיתווספו למונה הדפסה 17 זמין</p> <p>לבינוי מאושר בהיתר בניה מס' 20/471.</p> <p>ב. קווי הבנין המסומנים בקו מקוטע בצבע אדום הינם קווי בנין מכח תכנית מאושרת ומכוח היתר בניה מס' 20/471.</p> <p>ג. קווי הבנין המסומנים בקו נקודה בדיו בצבע אדום הינם קווי בנין עבור חדר טרנספורמציה.</p> <p>ד. קווי הבנין המסומנים בקו ושתי נקודות בדיו בצבע אדום הינם קווי בנין עבור מרפסות זיז.</p> <p>ה. מודגש בזאת כי תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר למאושר בשטח, ראה סעיף 5 להלן.</p> <p>ו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1442 א' ובהיתר מס' 20/471 לגבי השטח נשוא התכנית ממשיכות לחול ללא כל שינוי.</p> <p>ז. מודגש בזאת כי מרפסות הזיז הפונות לכיוון רחובות משמר הגבול ומבוא הר שפר ומבוא עברונה יהיו בעומק של 2 מ', המרפסות הפונות לכיוון חלקה 150 בגוש 30099 יהיו בעומק 1.5 מ'.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקו"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון וביצוע והפעלה של חדר השנאים וראה סעיף ה' להלן.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ד' (עצים), 4.1.2 ה' (חשמל).</p>
ד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי/ הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בגודל ובגובה המתאימים לעצים שיעקרו בתאום עם מחלקת שפ"ע, בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף לעיל.</p>
ה	<p><b>חשמל</b></p> <p>1. לאספקת החשמל יש צורך לשלב מקום (שטח) לחדר שנאים עבור שנאי אחד.</p> <p>חדר שנאים ייבנה כמבנה על קרקעי בחצר של הבנין.</p> <p>2. מידות מדוייקות ומיקום עבור חדר השנאים יתואם בשלב הכנת תכנון מפורט להיתר בניה. חדר השנאים יבנה בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא תאום ואישור מראש ובכתב מחח"י אגף ירושלים והנגב, בדבר שילוב תחנת השנאים במתחם.</p> <p>4. תנאי למיקום חדר השנאים - אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא.</p> <p>5. תשתיות קיימות: סמוך לגבולות התכנית ובתחום התכנית קיימת תשתית תת קרקעית של חח"י. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים של חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך. (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכדוי) עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במחלקה מסחרית של חח"י אגף רשת ירושלים והנגב.</p> <p>6. יש לתכנן מיקום ללוח חלוקה עבור טעינת רכבים חשמליים בחניונים בבנייני המגורים בתאום עם חברת החשמל.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 1	(2) 7	(2) 25	(2) 39	342	(1)	(1)	(1)	(1)	1680	1	מגורים	מגורים 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) שטחי הבניה כמאושר בהיתר בניה מס' 20/471.

(2) כמאושר בהיתר בניה מס' 20/471.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.  
 ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.

### 6.2 פסולת בניין

א. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשדד 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.

### 6.3 הנחיות מיוחדות

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי