

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1156942

המרת שטחי מחסנים לשתי יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימת - ים סוף 12



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

דברי הסבר לתוכנית :
הבניין נמצא בגוש 30245 חלקה 170
על חלקה זו חלה תוכנית 1442 א'



הוגשה תמ"א 38 בבניין שאושרה בתאריך יולי 2019 וקיבלה מתן תוקף בדצמבר 2019, היתר מס' 2019/71 לתוספת של 2.5 קומות הכוללות 13 יח"ד חדשות בנוסף ל-20 יח"ד הקיימות ותוספת מחסנים. כעת מבוקש, שינוי יעוד ממחסנים לשטח עיקרי ע"י תוספת 2 יחידות דיור במפלס -7.56 והרחבת הדירה בקומת הלובי ע"י תוספת שטח עיקרי במפלס -2.90. סה"כ מוצע תוספת של 164.6 מ"ר שטח עיקרי המהווה תוספת 20% משטח החלקה. בנוסף מוצעות מרפסות לכלל הדירות בבניין עד לקו בניין על פי תשריט. מוצעים קווי בנין חדשים למגרש.

היתרים קיימים בבניין :
הבניין קיבל היתר בניה בשנת 1971
הוגשה בקשה לתמ"א 38 בבניין שקיבלה היתר בדצמבר 2019 תיק רישוי מס' 2019/71 לתוספת 2.5 קומות הכוללות 12 יח"ד חדשות, תוספת דירה נוספת בקומת הלובי ותוספת מחסנים.
הוגשה בקשה להיתר בניה 19.71.01 עבור תוספת חצי קומת מחסנים הבקשה עברה וועדה, התקבל היתר בניה לבקשה זו.
כעת מבוקש שינוי יעוד ממחסנים ליחידות דיור חדשות במפלס -7.56 והרחבת דירה בקומת הלובי במפלס -2.90 בשטח כולל של 164.6 מ"ר המהווה תוספת של 20% משטח החלקה.

התכנית מוגשת ע"י בעלי הזכויות בבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

המרת שטחי מחסנים לשתי יח"ד חדשות והרחבת יח"ד

קיימת - ים סוף 12

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1156942

מספר התכנית

0.823 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16), 62 א (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

221028 קואורדינאטה X

634228 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ים סוף 12 רמת אשכול**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	ים סוף	ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30245	מוסדר	חלק	169	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
06/07/1971		2126	1736	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1442/א ממשיכות לחול.	שינוי	1442/א
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	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			קרן גוילייט בן שטרית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרן גוילייט בן שטרית		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 10 01/05/2023	קרן גוילייט בן שטרית	15/03/2023	2	1: 100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא		21: 07 01/05/2023	קרן גוילייט בן שטרית	01/05/2023	2	1: 100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא		21: 37 11/05/2023	אברהם ארנסטר	11/05/2023	1	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			במות ישראל יזמות והשקעות נדל"ן	ירושלים	הרב גולדקנופף	35		02-6794166	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			במות ישראל יזמות והשקעות נדל"ן	ירושלים	הרב גולדקנופף	35		02-6794166	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קרן ג'ולייט בן שטרית	28840482		ירושלים	גואטמאלה	21	052-7699043		fridshira@gmail.com
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538	02-5858538	fridshira@gmail.com
	מתכנן	שירה עוזר			ירושלים	טוב משה	8			fridshira@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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**

המרת שטחי מחסנים מאושרים בהיתר בניה מספר 17/91 לשטחים עיקריים לשם תוספת שתי יח"ד והרחבת יח"ד קיימת ברחוב ים סוף 12- רמת אשכול

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 2 (4-6) לקומות לאזור מגורים ג' .

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א. קביעת בינוי להמרת שטח מחסנים מאושרים בהיתר בניה מס' 2019/71 ו-2019/71.01 לשתי יח"ד חדשות בקומת המחסנים. הכל בהתאם לנספח הבינוי .

ב. קביעת בינוי להמרת שטח מחסנים מאושרים בהיתר מס' 2019/71 ו-2019/71.01 בקומת קרקע תחתונה לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה. הכל בהתאם לנספח הבינוי .

ג. תוספת מרפסות וחצר ליח"ד קיימת בקומת קרקע תחתונה הכל בהתאם לנספח הבינוי.

3. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

4. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 33 יחידות דיור ל 35 יחידות דיור.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

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

7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 לשימור	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	823	100
סה"כ	823	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	822.33	100
סה"כ	822.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:</p> <p>1. תותר המרת שטח מחסנים מאושרים בהיתר בניה מס' 2019/71.01 ו-2019/71.01 בקומת מפלס 7.56- לשתי יח"ד חדשות. (יח"ד מס' 34-35) הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>2. תותר המרת שטח מחסנים מאושרים בהיתר בניה מס' 2019/71.01 ו-2019/71.01 בקומת המפלס 2.90- לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעל (יח"ד מס' 33) הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>3. תותר תוספת מרפסת ליח"ד מס' 1-2 בקומת מפלס 4.61- הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים, מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט קו בנין בצבע אדום כקו בנין מכח תכנית קודמת קו בנין שנסתמך על היתר בניה.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 35 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי במקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום חלקה 167 גוש 30245.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניה בתחום חלקה 167 בגוש 30245. לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו ופרוק מתקן האשפה שלא בשימוש, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי (מעקה סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע על פי ההיתר בניה</p>

4.1	מגורים ג'
	הראשון שינתן.
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא ינתן 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 לני"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: 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 הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם. 3. תיאום 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 הני"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 ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 5. תנאי למתן היתר בניה יהא הוכחת עמידה בתקנות האוורור ומציאת פתרון לפינוי גז ראדון מדירות מס' 35-34 שבמפלס 7.56. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. 7. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא לאחר מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א-ה (רישום הערת אזהרה). 4.1.2 ב (חניה) 4.1.2 ט (עצים לשימור)</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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(3) 288.03	(2) 1	(2) 1	(2) 1	(2) 1	(1) 8	(1) 28.06	(1) 35	48.35	449.5	466.79	475.36	601.51	2179.78	823	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי - נספח מספר 1.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) שטח מרפסות שאינו מובא במניין שטחי הבניה מכח תקנות לחישוב שטחי מרפסות.



תכנון זמין
הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות מיוחדות**

א. הועדה 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.

6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר בבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 126(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

6.3 עתיקות

ע"פ 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.

6.4 תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 ניהול מי נגר

יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס' 1 במטרה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.
 השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.

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