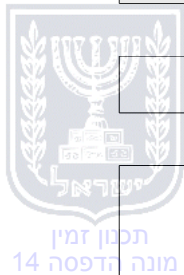


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1131796

בנין מגורים ברחוב השופט בנימין 4 יח"ד



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/11/2024

לאשר את התוכנית

16/02/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005251684/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 30570 חלקות 70-71 ברחוב השופט בנימין, ירושלים.  
התכנית החלה בחלקה הינה 3366 א הקובעת ייעוד מגורים 5. התכנית המוצעת כוללת שינוי ייעוד הקרקע לייעוד מגורים ב'.  
המגרש אינו בנוי, והתכנית מציעה איחוד החלקות הצמודות (חלקות 70-71) עבור הקמת מבנה מגורים חדש בן 3 קומות על קרקעיות ועוד קומה טכנית נוספת, מעל קומה תת קרקעית עבור חנייה ומחסנים. מספר יח"ד מירבני שהתכנית מציעה הוא 4 יח"ד סה"כ.  
מגישי התכנית הינם בעלי המגרש



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

1.1 שם התכנית שם התכנית בנין מגורים ברחוב השופט בנימין 4 יח"ד

ומספר התכנית

101-1131796

מספר התכנית

0.634 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217450 קואורדינאטה X

630000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב השופט בנימין, 18-20

ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30570	מוסדר	חלק	70-71	

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



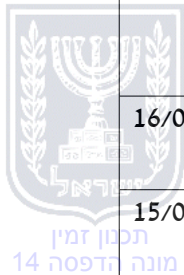
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	<u>מתאר / 62</u>
15/08/1996		4531	4436	תכנית זו מחליפה את תכנית א3366	החלפה	<u>א / 3366</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב / 5166</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב מולכו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב מולכו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 1 - תכניות	17: 02 30/01/2025	יואב מולכו	30/01/2025	1	1: 200	רקע	אדריכלות
לא	נספח 2 - חתכים וחזיתות	17: 03 30/01/2025	יואב מולכו	30/01/2025	1	1: 200	רקע	אדריכלות
לא	נספח 3 - תנועה וחנייה	14: 24 21/08/2023	רולי פלד	21/08/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 43 24/08/2022	ראובן אלסטר	24/08/2022	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	דוא"ל
	פרטי	גיא רגיואן (1)			ירושלים	כפר עציון	39	02-5401892	
	פרטי	שרון רגיואן (1)			ירושלים	כפר עציון	39	02-5401892	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: (1) הערה: ניתן ייפוי כח הבעלים: למר אילן רגיואן ת.ז. 56077290.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב מולכו	114518	י. מולכו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	077-4180012	yoav@molho.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פרוטוגרמטיה	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רולי פלד	12396385		ירושלים	יפתח (1)	4	02-6734472	roshfeld@gmail.com

(1) כתובת: רחוב יפתח 4 ירושלים.

## 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

הקמת בניין חדש בן 3 קומות על קרקעות מעל קומת מרתף תת-קרקעיות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 3 קומות ועוד קומה טכנית נוספת, מעל מפלס הכניסה.
4. קביעת מספר יח"ד ל-4 יחידות דיור.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
9. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.
10. קביעת הוראות בגין עץ לכריתה.



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
מגורים ב'	1

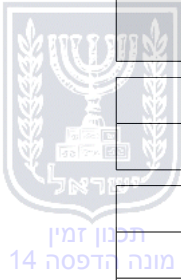
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	634	100
סה"כ	634	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	634.01	100
סה"כ	634.01	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שימושי מגורים נלווים כגון: חניה, מחסנים, חללים טכניים, אצירת אשפה וכד'
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. תותר קומה מפולשת חלקית עבור מעבר, חניות וכד', בהתאם לעקרונות נספחי הבינוי מספר 2-2025 מונה הדפסה 14</p> <p>1. מתחת למפלס הכניסה הקובעת, תבנה קומה עבור חניות, מחסנים, חללים טכניים וכד', ותותאם לתנאי הטופוגרפיה במגרש ולשיפועי הקרקע הטבעית במקום.</p> <p>2. גובה הגדרות כלפי רחוב השופט בנימין, יהיו עד 120 ס"מ.</p> <p>3. מרפסות:</p> <p>א. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.</p> <p>ב. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</p> <p>ג. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.</p> <p>ד. כל המרפסות יבנו בהינף אחד.</p> <p>5. קירות התמך יהיו עד לגובה 3 מטר. במידה והפרש המפלסים בין הקרקע הגובלת לבין המפלס הבנוי גדול מ-3 מ', קיר התמך ידורג.</p>
ב	<p><b>זרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>הסדרי התנועה והחניה, לרבות החניון התת קרקעי יהיו על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ועל פי מידות תקניות, לרבות תכנון הרמפות, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, מערך החניה ומספר מקומות החנייה</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. תותר הקמת חדר מכוונות ו/או חדר יציאה לגג, מעל קומת המגורים העליונה, ע"פ עקרונות נספח בינוי 1-2</p> <p>2. גובהו המירבי של מעקה הגג, יהא גובה תקני מינימאלי</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי בניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יהווה סטייה ניכרת</p> <p>2. מספר הקומות בבניין כמפורט בטבלה 5, הינו מרבי, וכל תוספת במספר הקומות תהווה סטייה ניכרת</p> <p>3. שלביות הביצוע המפורטת בסעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת</p> <p>4. גובה הבניין המרבי הינו מחייב, וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת</p> <p>5. מפלס הכניסה הקובעת הינו מחייב, וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין תחת/ תת קרקעי</p>

<p>קו הבניין התת קרקעי הינו כמסומן בתשריט ומגדיר תחום מותר לבינוי במפלס/ים שמתחת לקרקע</p>	
<p><b>ו תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום פתרון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר או מי מטעמו                  2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש                  3. תאום הבקשה עם מחלקות העירייה/רשויות הבאות: רשות הכבאות, תברואה, חשמל, נגישות, תושבייה, איכות הסביבה                  4. תיאום עם רשות העתיקות                  5. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצא                  6. נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית. העצים יינטעו בחזית המגרש ככל הניתן</p>	<p>ו</p>
<p><b>ז שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים לעקירה:</p> <p>1. העץ המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקר על פי כל דין, לאחר קבלת אישור.                  2. באחריות היזם להוציא רישיונות לעקירת העץ כחוק במחלקת גנות.</p>	<p>ז</p>
<p><b>ח ניהול מי נגר</b></p> <p>1. תכנון המתחם כולו ייעשה תוך מתן דגש להעברת מי נגר (כולל ממשטחים מבונים כגון גגות ומרפסות) לשטחים חדירי מים בתחום המגרש, ולשטחים פתוחים מחוצה לו, בתיאום עם מח' איכות הסביבה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.                  2. מי הנגר מתחום התכנית יופנו ככל הניתן לכיוון חלקה 76 הסמוכה (שצ"פ)</p>	<p>ח</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	9.6 (1)	4	50	193.7	507.2		148	533	634.1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מ"ר	שימוש	יעוד
מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
40	מגורים ב'	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

**הוראות טבלה 5:**

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) מעל מפלס זה תותר הקמת חדר מכוונות/חדר יציאה לגג וכן מעקה תקני בנוי/מסתור מערכות בנוי.
- (2) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה
2. מיד עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/מגישי הבקשה להיתר בניה, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח

**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**

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

