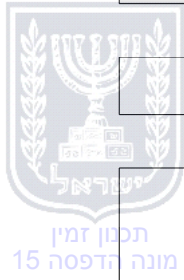


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0384040**

**הרחבת יחידת דיור ברח' מצרי טירן 21, גבעת המבחר**



**ירושלים**

**מחוז**

**ירושלים** מרחב תכנון מקומי

**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

התכנית המוגשת עוסקת במבנה קיים בשכונת גבעת המבטר בירושלים.  
הבניין נבנה לפי תב"ע 1424, היתר 70/482  
המבנה הוא דו משפחתי, ובו 3 קומות.

בהיתר המקורי קומת הקרקע היוותה קומת עמודים ושטחי שרות.  
בשנת 2012 אושרה תכנית מס' 11052 א', שבה אושרו תוספות בניה לשתי יחידות הדיור, ושימוש בקומת קרקע כשטח עיקרי רק ליח"ד מס' 1.  
מר יונה הנאו הוא הבעלים של יח"ד מס' 2.  
לאחר רכישת הדירה גילה להפתעתו שתב"ע 11052 א' לא בוצעה באופן שיויוני. בעוד שביח"ד מס' 1 דאגו להפוך את קומת העמודים לתוספת של שטח עיקרי לדירה, סומנו שטחים אלו בדירתו להריסה. בתכנית זו מר הנאו מבקש לתקן את העיוות שנעשה ולהוסיף את השטחים האלו לדירתו כשטח עיקרי. תכנית זו תבטל את סעיף מונה הדפסה 15 ההריסה שחלים עליו מכח תב"ע 11052 א'.

התרי בניה הקיימים בבניין :

70/482-היתר מקורי. מס' ההיתר: 19527

1. 70/482-יח"ד מס' 1 מבקשת להשתמש בחלק משטח קומת המרתף כשטח עיקרי. מס' ההיתר: 2826.  
קיימים בבניין חריגות בניה, שבתכנית זו מבקשים להכשירם/להורסם.

מטרות התכנית :

- קביעת הבינויים הבאים בשטח :
- תוספת בניה בקומת מפלס +0.00 לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומות שמעליו, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יחידת דיור ברח' מצרי טירן 21, גבעת המבטר

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0384040

מספר התכנית

0.703 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 9

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
	קואורדינאטה X	222110
	קואורדינאטה Y	634290

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

גבעת המבטר

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	מוסדר	חלק	143	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א / 11052	1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/2013	4669	6593	תכנית זו משנה את תכנית מס' 11052 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 11052 א' ממשיכות לחול.	שינוי	א / 11052
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דינה גלר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דינה גלר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	18/06/2017	דינה גלר	21/06/2017	מחייב חלקית לעניין: קווי בניין, גובה ומס' קומות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/06/2017	דינה גלר	21/06/2017		לא

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	יונה הנאו			ירושלים	מיצרי טירן	21	054-9951896		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	ברכה הנאו			ירושלים	מיצרי טירן	21	054-9951896		
חוכר	יונה הנאו			ירושלים	מיצרי טירן	21	054-9951896		
חוכר	גאולה שבו			ירושלים	מיצרי טירן	21	02-5812444		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דינה גלר	48246		ירושלים	הרב רובין	43	02-5869321		eiznom@zah av.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	אסתר שולגסר	ה/4172		ירושלים	בראנד אהרון	10	02-5714717		estieschulgas ser@gmail.co m



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

הרחבת יחידת דיור ברח' מצרי טירן 21, גבעת המבטר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

תוספת בניה בקומת מפלס +0.00 לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומות שמעליו, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ב. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח.

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

ד. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.703
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	663.06		+50	613.06	מ"ר	מגורים (מ"ר)

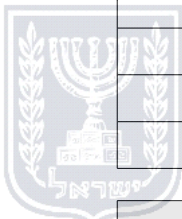
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	703	100
סה"כ	703	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	704.44	100
סה"כ	704.44	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>יותרו הבינויים הבאים בשטח:</p> <p>תוספת בניה בקומת מפלס +0.00 לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומות שמעליה, הכל בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>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 בניין מירביים.</p> <p>מס' יח"ד המירבי בבניין יהיה 2 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם ע"כ הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 11052 א' ולא שונו בתכנית 101-0384040 זו, ממשיכות לחול.</p>
ב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>2. 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.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>4. 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 לני"ל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p> <p>6. תנאי למתן תעודת גמר יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית שלה, הכל בתיאום עם מחלקת הגננות</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10.09	2	37	113	792.5	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	703	1	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות

כל ההוראות לפי תב"ע 11052 א' ימשיכו לחול, מלבד הוראות ההריסה בסעיפים 2.2 ח' ו 4.1.2 י"ג.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים. בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחת מהדירות שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בדירה השכנה.
2	בניה בדירות נוספות	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחת מהדירות שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בדירה השכנה.

### 7.2 מימוש התכנית

ל.ר.

