

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0436337

בנין מגורים חדש ברחוב מיכלין 4



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/04/2017

להפקיד את התכנית

14/01/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה נמצא ברחוב מיכלין בשכונת בית וגן. הרחוב מאופיין במבנים משנות השבעים. בחלקה מבנה המיועד להריסה בתכנית זו. בחזית החלקה ישנה הפקעה לצורך דרך התכנית מציעה בהתאם למדיניות החלה באזור 6 קומות ב 240% מירבי מעל הקרקע. בבנין מתוכננות 14 יחידות דיור וכן חניה תת קרקעית. התכנית מציעה שמירה על מספר רב של עצים ככל שניתן מרביתם בעורף החלקה.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית בנין מגורים חדש ברחוב מיכלין 4

ומספר התכנית

101-0436337

מספר התכנית

0.725 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

217914 קואורדינאטה X

630240 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית וגן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מיכלין	4	

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק	82	

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 15



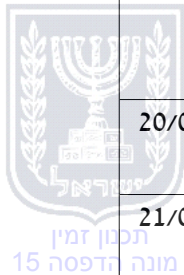
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



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
20/09/1979	2192	2566	תכנית זאת מחליפה את תכנית 1042 בתחומה	החלפה	1042
21/01/2010	1593	6052	תכנית זאת כפופה לתכנית 5166/ב הוראות תכנית 5166/ב יחולו על תכנית זו	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זאת מחליפה את תכנית מס 62 בתחומה	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דלה פרגולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דלה פרגולה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין קווי הבנין והגובה	12/12/2017	מיכל דלה פרגולה	11/12/2017			מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חניה	17/10/2017	איל קראוס	22/05/2017			מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	11/12/2017	ראובן אלסטר	11/12/2017		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	מאיר דוד פור			ירושלים	תורת חיים (1)	23			meirpoor@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: המגיש הוא רוכש הקרקע ויש בידיו יפוי כח מהבעלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר דוד פור			ירושלים	תורת חיים	23			meirpoor@gmail.com

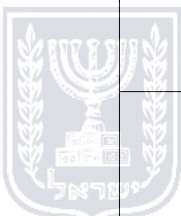
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חברת חלקה 82 בגוש 30341 בע"מ	ירושלים	מיכלין	4			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דלה פרגולה	88943	דלה פרגולה אדריכלים בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313		michal@dlp- arch.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים		02-6522594	02-6522596	meimad@me- imad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	איל קראוס			ירושלים	הרטום	17	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekr- oads.co.il



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

2.1 הריסת בניין והקמת מבנה חדש למגורים בן 6 קומות המכיל 14 יח"ד, מעל חניה תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד
- 2.2.2 קביעת בינוי עבור מבנה חדש בן 6 קומות מעל מפלס ה 0.00
- 2.2.3 קביעת היקף שטחי הבנייה המותרים
- 2.2.4 קביעת מספר יחידות הדיור ל 14
- 2.2.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים
- 2.2.6 קביעת 6 קומות למגורים וכן 3 קומות תת קרקעיות לחנייה ומחסנים בהתאם לנספח הבינוי
- 2.2.7 קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 2.2.9 קביעת תנאים למתן היתר בנייה
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור עקירה והעתקה
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת מתכנית
- 2.2.12 קביעת הוראות הפקעה לייעוד דרך

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים די	1
מבנה להריסה	מגורים די	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים די	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	108.02	14.90
מגורים 1 מיוחד	617	85.10
סה"כ	725.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	108.02	14.89
מגורים די	617.58	85.11
סה"כ	725.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת מרפסות זיזי בהתאם לעמודות המרפסות בטבלה 5 ובלבד שמרפסות הזיז לא יחרגו מקווי הבניין המסומנים בתשריט .</p> <p>1. תותר תוספת שטח של 10 מ"ר בממוצע לדירה עבור מרפסת מקורה.</p> <p>א1. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה.</p> <p>ב1. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ג1. תאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן ייקבע שכל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד1. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ה1. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו</p> <p>לשם כך.</p> <p>ו1. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החנייה תהיה תת קרקעית כמפורט בנספח הבינוי</p> <p>ב. מספר מקומות החנייה יהיו ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה</p> <p>ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה אלא אם תשתכנע שקיימים מקומות החנייה הפרטיים הדרושים בהתאם לתקן החנייה.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה המופיע בצהוב מיועד להריסה , תנאי למימוש התכנית יהיה הריסת הבינוי המסומן בצהוב על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות והגובה המירבי המצוין בנספח הבינוי יהיה מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p> <p>ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים , צמצום השטח בין גבול המגרש לקו הבניין יחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאים ואגרת) התש"ל 1970</p>
ו	תנאים למתן היתרי בניה

4.1	מגורים ד'
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו.</p> <p>ב. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או דרך ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרעין ובסמוך למקרעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו במידת הצורך את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין אם על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.</p> <p>ג. הגשת תכנית מפורטת לחנייה בתחום המגרש לפי התקן התקף שיכלול גם חנייה לאופניים ואופנועים בתוך המגרש, כולל התחברות תקנית עם הרחוב. התכנית תוגש למהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. אישור שרותי הכבאות בדבר אמצעי הבטיחות הנדרשים בבנין.</p> <p>ה. אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת.</p> <p>ו. תאום עם אגף שפע בליווי אגרונום, במסגרתו יש לשמר עצים רבים ככל הניתן במסגרת התכנית המוצעת ושאינם בתחום הבינוי המיועד בפועל.</p> <p>ז. תיאום עם חברת החשמל מחוז ירושלים והטמעת הערות בתכניות המפורטות בשלב היתר הבניה</p> <p>ח. אישור מפקדת הג"א לפתרון המיגון בשטח התכנית.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מחלקת השימור.</p>
ז	<p>עתיקות</p> <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>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רישיון עקירה ו/או העתקה במחלקת גינון כחוק.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 20%-25 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</p>

4.1	מגורים ד'
	מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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)	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							אחורי	צידי-י- שמאלי	צידי-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
(5)	(5)	(5)	3	6	(4) 19.8	14	(3) 45	(2) 417	(1) 2718	1098		305	1175	617.58	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	יעוד
	קדמי	
140	(5)	מגורים ד'

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 החנייה יהיו ע"פ תקן ותותר תוספת שטחים עבורם לפי התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 140 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסות. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין..
- (2) אחוזי הבנייה המירביים מעל הקרקע יהיו 240% לא כולל שטחי מרפסות..
- (3) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (4) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד לגובה 22.40 מטר..
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים

