

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0620278

תוספת שטחי שירות בקומת חניה, רח' עמנואל זיסמן, הר חומה, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור המקום:

התכנית מוצעת בשכונת הר חומה בירושלים, רחוב עמנואל זיסמן, מגרש 114.

שטח התכנית הינו 1.434 ד'.

הבניין הקיים מאושר עפ"י היתר מס' 13/520.

הבניין מאושר לבניית 9 קומות מעל מפלס הקרקע, ו- 2 קומות חניה תת קרקעיות,

מפלס הגג הסופי הינו: + 30.00

הבניין כולל 31 יחיד מאושרות.

רקע תכנוני לתכנית:

במקום חלה תכנית 10310, הקובעת אזור מגורים ד' - 381% - 5470.00 מ"ר מירבי.

בשנת 2014, הופק היתר הבניה, לבנין חדש.

תיאור הבניין המוצע:

התכנית מציעה תוספת שטחי שירות בקומת החניה העליונה, עבור בניית 2 מחסנים,

סה"כ 5634.45 מ"ר מירביים, שהם 2713.98 מ"ר - 189.25% עיקרי על קרקעי, ו- 2920.47 מ"ר - 203.65%

שרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

תוספת שטחי שירות בקומת חניה, רח' עמנואל זיסמן, הר חומה, ירושלים

מספר התכנית 101-0620278

1.2 שטח התכנית

1.434 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 15

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

221978 קואורדינאטה X

625186 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' עמנואל זיסמן, מגרש 114, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הר חומה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29939	מוסדר	חלק	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10310	114

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/2011	6737	6298	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10310 ממשיכות לחול.	שינוי	10310



**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				ילנה טורבן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ילנה טורבן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה			25/12/2018	ברכה כהן	10: 54 31/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/12/2018	ברכה כהן	15: 19 22/01/2019		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	דוד אליספור			ירושלים	המרפא (1)	19	02-5712512		br0527653316@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המרפא 19, הר חוצבים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד אליספור			ירושלים	המרפא (1)	19	02-5712512		br0527653316@gmail.com

(1) כתובת: המרפא 19, הר חוצבים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	(1)		02-5000000		

(1) כתובת: עמנואל זיסמן.

**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	ילנה טורבן	122003		ירושלים	(1)	216			TNAIMBR400@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך משנה	הנדסאי	ברכה כהן	79073		ירושלים	(2)	216			bracha400@g mail.com
מודד	מודד	גבארה תאופיק	991	גבארה תאופיק	ירושלים	(3)	67			ZD5838502@ gmail.com

(1) כתובת: יפו 216 בנין שערי העיר.

(2) כתובת: יפו 216, בנין שערי העיר.

(3) כתובת: דרך בית חנינא 67.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תוספת בקומת חניה עליונה, רחוב עמנואל זוסמן מס' 19.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לבניית מחסנים בקומת חניה עליונה בהתאם לנספח הבנוי ובהתאם לקיים בשטח.
2. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח.
3. קביעת קוי בנין לבניה כאמור.
4. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

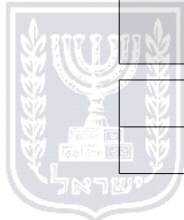


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,434	100
סה"כ	1,434	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,434.37	100
סה"כ	1,434.37	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
תותר בניית מחסנים בקומת חניה עליונה מפלס 3.00- בהתאם למפורט בנספח הבנוי - נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח	
סטיה ניכרת	ב
1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 3. מספר יחידות הדיור המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.	
פסולת בניין	ג
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.	
קווי בנין	ד
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום	
תנאים למתן היתרי בניה	ה
1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תוכנית פיתוח תא שטח מס' 1 בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.	
תשתיות	ו
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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגיש התוכנית.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	ז

4.1	מגורים ד'
	היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8	29.75	31	35.43	2188.47	732	2713.98	1434	1	1	מגורים	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)													

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג 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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה בקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	תוספת המחסנים תבוצע בהינף אחד	תנאי למתן היתר בניה

### 7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10