

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0617027

שינוי קוי בנין, תוספת שטחי בניה למרפסות, רח' ירמיהו, ירושלים

ירושלים

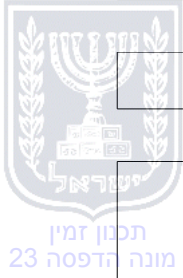
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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

תיאור כללי :

התכנית מבקשת לשנות מספר מרכיבים מתכנית מספר 101-0126631.

1. שינוי קווי בנין בחלק המערבי, המזרחי, והדרום מערבי של תא השטח .
2. תוספת 354 מ"ר שטחי בניה עבור מרפסות למגורים בלבד.
3. שינוי מפלס ה- 0.00 המאושר בתכנית 126631 לצורך התאמתו למפלס כניסת המגורים ברחוב תובל.
4. שינוי תוואי זיקת ההנאה המאושר בתכנית 126631.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קוי בנין, תוספת שטחי בניה למרפסות, רח' ירמיהו, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0617027	מספר התכנית	
1.768 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (א), (16), א62 (א), (19), א62 (א), (4), א62 (א), (א4), א62 (א), (5), א62 (א), (9)	פני סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	219708
	קואורדינאטה Y	633240

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ירמיהו	17	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30077	מוסדר	חלק	91	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/01/2017	1217	7414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0126631 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0126631



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד גוגנהיים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד גוגנהיים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 05 15/12/2019	ראובן אלסטר	12/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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			פאר יהודה	ירושלים	הרטום	7	073-2190666		neot@neotd.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי		00	פאר יהודה	ירושלים	הרטום	7	050-2208822		praisrael1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			00	פאר יהודה	ירושלים	הרטום	7	073-2190666		neot@neotd.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד גוגנהיים		גוגנהיים בלוד אדריכלים ומתכנני	ירושלים	עמק רפאים	24	02-5610103		david@guggenheimarc.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

שינוי קוי בניין, תוספת שטחי בניה למגורים עבור מרפסות, שינוי מפלס ה - 0.00 ושינוי תוואי זיקת ההנאה המאושר, רח' ירמיהו 17, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

א. שינוי הוראות הבינוי המאושרות בתכנית מס' 126631 כמפורט להלן:

1. שינוי קווי בנין מאושרים בחלקו המערבי, המזרחי, והדרום מערבי של תא שטח מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 126631.

2. שינוי מפלס ה 0.00 המאושר בתחום תא שטח מס' 1 וקביעתו ל 817.80 מ'.

3. תוספת שטחי בניה בהיקף של 354 מ"ר עבור מרפסות למגורים בלבד, בתחום תא שטח מס' 1 כאמור.

4. שנוי תוואי זיקת ההנאה המאושר בתחום תא שטח מס' 1 כאמור.

5. שינוי החלוקה של שטחי הבניה המאושרים, עפ"י תכנית 126631, בין שטחי בניה שמעל מפלס הכניסה הקובעת לשטחי בניה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המאושרים בשטח.

ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
סטיו	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,768	100
סה"כ	1,768	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,745.73	100
סה"כ	1,745.73	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	כמאושר בתכנית 126631.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>יותר מספר שינויים בבינוי בהוראות הבינוי המאושרות בתכנית מס' 126631 כמפורט להלן:</p> <p>1. יותר שינויים בקווי הבנין המאושרים בתחום תא שטח 1 שעפ"י תכנית 126631, כמסומן בתשריט וכמפורט להלן:</p> <p>קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת יהיו עבור הבניה בקומות שבין מפלסים 812.00 ל- 829.00.</p> <p>קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום יהיו עבור הבניה בקומות שבין מפלסים 816.50 ל- 853.00.</p> <p>קווי הבנין המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום יהיו עבור הבניה התת קרקעית.</p> <p>2. יותר שינוי במפלס ה-0.00 המאושר בתחום תא שטח 1. מפלס ה-0.00 המעודכן יהיה 817.80 מ'.</p> <p>3. תותר תוספת של 354 מ"ר לשטחי הבניה המאושרים בתחום תא שטח 1 שעפ"י תכנית 126631. תוספת שטחי הבניה, כאמור לעיל, תהיה עבור מרפסות לדירות המגורים בלבד. מודגש בזאת כי לא יותר שמוש בשטחי הבניה הנוספים כאמור, עבור שמוש אחר שאינו מרפסות למגורים. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וסטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת בתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) התשס"ב-2002.</p> <p>תכנון והקמת המרפסות יהיו בהתאם להוראות תכנית 126631 ולתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. יותר שינוי בתואי זיקת ההנאה המאושר בתחום תא שטח מס' 1 שעפ"י תכנית 126631, כמפורט בתשריט ובכפוף למפורט בסעיף ב'. להלן.</p> <p>5. יותר שינויים בחלוקה שטחי הבניה המאושרים שעפ"י תכנית 126631, בין שטחי בניה שמעל למפלס הכניסה הקובעת לבין שטחי בניה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, הכל כמפורט בטבלה מס 5.</p> <p>מודגש בזאת כי אין בשינוי זה משום שינוי בסה"כ שטחי הבניה המאושרים בשטח ובסה"כ שטחי הבניה המאושרים לכל שימוש שעפ"י תכנית 126631.</p> <p>6. יותר שינוי בחלוקה בין מספר הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבין מספר הקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, הכל כמפורט בסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח עם זיקת הנאה ללא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח כמדרכה /מעבר לציבור/ מפרץ הורדת נוסעים במפלס רחוב תובל לאחר פיתוחו וביצעו, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה ועל חשבונם בלבד.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. כמאושר בהוראות תכנית מס' 126631.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום תכנון השטח עם זיקת ההנאה עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, וקבלת אישורה לני"ל.</p>	ג
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית 126631, לרבות ההוראות לענין שימושים, הוראות בינוי, אדריכלות, תנאים למתן היתר בניה, איכות הסביבה, שלבי ביצוע, קווי בנין, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 617027 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>	ד



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	4	10	36	(1)	(1)	243.2	4300	448	2855	202	795	1768	1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	4	10	36	(1)	(1)	(3) 7070	(3) 1100			(3) 1100	(3) 4870	1768	1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	4	10	36	(1)	(1)	67.9	1200	900	300			1768	1	מסחר
(2)	(2)	(2)	4	10	36	(1)	(1)	(3)	12570	2448	3155	1302	5665	1768		<סך הכל>



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
354 (3)	(2)	1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)		<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, שטחי הבנייה כוללים שטחי השרות לרבות שטח חניה, מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 ב. מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס רחוב תובל $817.80 = 0.00 + \text{א}$
 ג. ניתן לנייד עד 10% בשטחי מבנים ומוסדות ציבור לחינוך בין קומות 1+ לקומות 1-, 2-, 3-, לעת מתן היתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמאושר בתכנית מס' 101-0126631.
 (2) כמסומן בתשריט.
 (3) כמאושר בתכנית מס' 101-0126631. בתוספת 354 מ"ר עבור מרפסות למגורים כמוצע בתכנית 617027 זו, ראו סעיף 4.1.2 א. 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
2. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין 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	כמאושר בתכנית מס' 101-01266312.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 5 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23