

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0758938

הגדלת מספר יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים המאושרים בשטח

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

בחלקה 79 גוש 30964 בשכונת גילה ירושלים, מבוקש לפצל יחידת דיור קיימת בהיתר (היתר מספר 2015/0583.00 מתאריך 27.02.2017) ובפועל, לשתי יחידות דיור, דירה 17 ודירה 22 ; זאת ללא תוספת זכויות בניה.
הפיצול יעשה באמצעות ביטול חדר מדרגות מקומה מדירה 17 לדירה 22 שמעליה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הגדלת מספר יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים המאושרים בשטח

מספר התכנית 101-0758938

1.2 שטח התכנית 1.599 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (8)

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

216775 קואורדינאטה X

627100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 450 בגוש 30964 חלקה 79, רובע 6 גילה ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גילה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30964	לא מוסדר	חלק	79	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
450	13157

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/11/2012	669	6491	תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 13157 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 13157 ממשיכות לחול.	שינוי	13157



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עובדיה שמואל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עובדיה שמואל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 01 05/12/2019	אייל איצקין	04/12/2019	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		13: 44 04/12/2019	יורם אלישיב	04/12/2019	1	1: 250	מחייב	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	שלמה כהן		שלמה כהן חברה לבניין בע"מ	ירושלים	הרטום	10	02-5820020		shlomo@cohen1.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, שלמה כהן		שלמה כהן חברה לבניין בע"מ	ירושלים	הרטום	10	02-5820020		shlomo@cohen1.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלמה כהן		שלמה כהן חברה לבניין בע"מ	ירושלים	הרטום	10	02-5820020		shlomo@cohen1.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**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	עובדיה שמואל	101266		מבשרת ציון	מבוא השזיף (1)	13	02-5345096	02-5330564	dizash23@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	אייל איצקין	27886		מבשרת ציון	(2)	103	02-5336618	02-5333680	anat@itzkin.c o.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net

(1) כתובת: ת.ד. 40122 קניון הראל מבשרת ציון 9079129.

(2) כתובת: היצירה 103 מבשרת ציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

1. תוספת יח"ד אחת, ללא תוספת זכויות בניה מאושרות בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יחידת דיור מעבר למאושר בהיתר בניה מס' 20215/0583.00



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	1,599.83	100
סה"כ	1,599.83	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,604.07	100
סה"כ	1,604.07	100



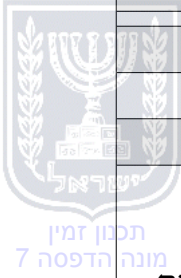
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתוכנית 13157
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר תוספת יח"ד מעבר למאושר בהיתר בניה מספר 2015/0583.00</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מספר 1) הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מספר יח"ד מירבי, גוב בניה מירבי, גובה בניה מירבי, מספר קומות מירבי וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. זכויות בניה והוראות בינוי יהיו כמפורט בטבלא שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ד. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 30 יחידות דיור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מספר 13157 ובהיתר בניה מספר 2015/0583.00 ושלא שונו במסגרת תוכנית 758938 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצאו בתחום תא שטח מספר 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון, כולל מתן פתרון חניה עבור דירה נוספת, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישרו מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב - 2002.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
			סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						גודל מגרש כללי
מתחת לכניסה הקובעת (1)	מעל הכניסה הקובעת (1)	(1)	30	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1599	1	1	מגורים ומסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי המאושר בתוכנית 13157 ועל פי המאושר בהיתר בניה 2015/0583.00.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התוכנית	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7