

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0609214

התרת שימוש בחלל גג רעפים למגורים ותוספת מרפסות, רח' גדליה 3, י-ם

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

1. מטרת התב"ע החדשה: הרחבת יחידת דיור ע"י התרת שימוש בחלל גג רעפים קיים המשמש כחלל טכני ע"פ היתר בניה מס' 2014/132 למגורים וכן תוספת מרפסות זיז בבניין מגורים ברח' גדליה 3, ירושלים, גוש 30013, חלקה 12.
2. רקע תכנוני לתכנית:  
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 3770 שאושרה בשנת 1999.  
בחלקה קיימים שני בנייני מגורים. התכנית המוצעת מתייחסת אך ורק לבניין מס' 3 ברח' גדליה. מדובר בבניין מגורים קיים בן חמש קומות מעל קומת מרתף. בבניין קיימות 9 יח"ד. הבניין בנוי לפי שני היתרי בניה שאושרו במסלול תמ"א 38/1. היתרי בניה: 14/132 ו 14/132.01.
3. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגישי התכנית הוא בעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

התרת שימוש בחלל גג רעפים למגורים ותוספת מרפסות,  
רח' גדליה 3, י-ם

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0609214 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.597 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

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

221250 קואורדינאטה X

629750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכונת בקעה, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	גדליה	ירושלים

שכונה בקעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30013	מוסדר	חלק		12

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 18



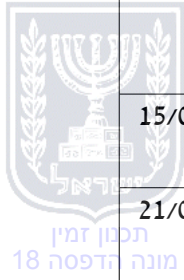
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/06/1999	3865	4767	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 3770.	החלפה	3770
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית 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			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בניין	15: 23 21/04/2020	דוד בלצקי	21/04/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	09: 51 14/05/2020	דוד בלצקי	14/05/2020	1	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
מגיש	פרטי	רון בצלאל			ירושלים	גדליה	3	050-9006000		ronen@bky azamut.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012 .net.il
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470		mshv@mshv. net



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 ע"י התרת שימוש בחלל גג רעפים המאושר כחלל טכני, למגורים, ותוספת מרפסות בבנין מגורים ברח' גדליה 3, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 למגורים.

2. קביעת בינוי לתוספות בניה בהוראות לנספח בינוי וכמפורט להלן:

א. הרחבת יחיד קיימת ע"י התרת שימוש בחלל גג רעפים, המאושר כחלל טכני בהיתר בניה מס' 14/132.0 - למגורים, והקמת מדרגות גישה אליו מהקומה שמתחתיו.

ב. תוספת מרפסות זיז בחזיתו הדרומית של הבניין עבור יחידות הדיור הקיימות בה.

3. הגדלת מס' הקומות המירבי וקביעתם ל-6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, כאשר הקומה העליונה מובלעת בחלל גג רעפים.

4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

5. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל 1609.25 מ"ר, מתוכם ו 1233.96 מ"ר שטחים עיקריים ו 375.29 מ"ר שטחי שירות.

6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים	1

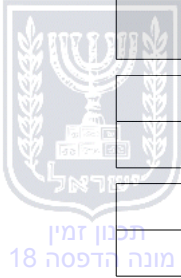
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	597	100
סה"כ	597	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	597.18	100
סה"כ	597.18	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותרנה תוספות בניה בבניין המגורים שברח' גדליה 3, כמפורט להלן:</p> <p>(א) תותר הרחבת יחידת דיור קיימת ע"י התרת שימוש בחלל גג רעפים, המאושר בהיתר מס' 14/132 כחלל טכני - למגורים, והקמת מדרגות גישה אליו מהקומה שמתחתיו, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>(ב) תותר תוספת מרפסות זיז בחזיתו הדרומית של הבניין, עבור יחידות הדיור הקיימות בה, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים לבניין (ללא מרפסות זיז) יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין למרפסות הזיז יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>5. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 9 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
סטיה ניכרת	ב
<p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
עיצוב אדריכלי	ג
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	ד
<p>רישום תצ"ר:</p> <p>מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י יזם התכנית ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) והיא תועבר לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין על ידי יזם התכנית על פי תכנית זו ועל תכנון מונה הדפסה 18</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ה
<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור לני"ל.</p>	

4.1	מגורים
ו	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	6	20.04 (2)	9	269.47	1609.25	256.89 (2)		118.4 (2)	1233.96 (1)	597.18	גדליה 3	1	מגורים	מגורים



קדמית כנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים	מגורים	1	גדליה 3	51 (4)

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:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה העיקריים כוללים 1195.96 מ"ר שטחים עיקריים המאושרים בהיתרים מס' 14/132 ו 14/132.01 וכן 38 מ"ר שטחים עיקריים המבוקשים בתכנית מס' 609214 זו..
- (2) כמאושר בהיתרי בניה מס' 14/132 ו 14/132.01.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שטח זה אינו כלול במניין זכויות הבניה לפי תקנות חישוב שטחי בניה למרפסות בתכנית בסמכות מקומית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	בניית מרפסות תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 15 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18