

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0763961

הרחבת דיור ברחוב מיצרי טירן 4, גבעת המבתר, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
08/03/2020

להפקיד את התכנית
07/07/2020

תאריך 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

בית ברחוב מיצרי טירן 4. התכנית מבקשת הרחבת דיור לבית פרטי בחלקה זו. מגיש הבקשה מר בנימין רפפורט הינו בעל ענין בקרקע. אין עבירות בניה ולא נפתחו הליכים משפטיים על הבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור ברחוב מיצרי טירן 4, גבעת המבטר, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0763961

1.2 שטח התכנית 0.362 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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
קואורדינאטה X	222075
קואורדינאטה Y	634475

1.5.2 תיאור מקום

ברח' מייצרי טירן 4 בירושלים נמצא הבית בסביבה של בתים פרטיים.

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	מיצרי טירן	4	

שכונה גבעת המבטר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	לא מוסדר	חלק	135	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/06/1976	1969	2227	תכנית זו מחליפה את תכנית 1424. תכנית 1424 אינה חלה עוד.	החלפה	1424
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק / 5022 / א.	כפיפות	מק / 5022 / א



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 20 17/06/2020	לאה שוורצמן	20/11/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 15 25/06/2020	לאה שוורצמן	24/06/2020		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	בנימין רפפורט			ירושלים	רמת הגולן (1)	51			bzrapaport@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: 1. 566590975 מס דרכון

2. מגיש התכנית הינו בעל הענין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מובהר כי אין באשור התכנית להצביע על זיקה קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

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
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	(1)	19			leas.arc@gmail.com
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	(2)	47	02-5858538		ernstmed@013net.net
	הנדסאי	לאה שוורצמן	36277		ירושלים	(3)	5			leas.arc@gmail.com

(1) כתובת: שמואל הנגיד 19.

(2) כתובת: השישה עשר 47.

(3) כתובת: עליית הנוער 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 קומה וקביעת שטחי בניה לצורך הרחבת יחידת הדיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
2. קביעת קווי בנין חדשים.
3. תוספת קומה רביעית חלקית על מבנה קיים בן שלוש קומות.
4. קביעת שטחי בניה לשם הרחבת דיור.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

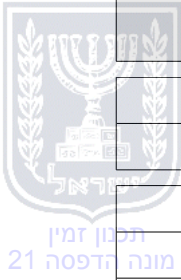
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	361.6	100
סה"כ	361.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	361.6	100
סה"כ	361.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת קומה רביעית חלקית מעל המבנה הקיים.</p> <p>2. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאתו סוג וגוון אבן של הבניה הקיימת.</p> <p>4. גובה הגדרות כלפי שטח ציבורי לא יעלה על 1.2 מטרים.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p>
ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: 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 התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. הממ"דים יתואמו עם הג"א, וזאת בכדי להסיר חשש מקיומם של ממ"דים בלתי תקינים.</p> <p>5. נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ה	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>עצים לשימור: העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. ואסורה עקירתם או מונה הדפסה 21</p> <p>פגיעה בהם.</p>
ו	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

4.1	מגורים א'
ז	<p>איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשריד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ח	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית בתוך 10 שנים מיום אשורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21