

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0852590

הרחבת יחידת דיור ברח' מיצרי טירן 32, גבעת המבתר



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/10/2020

להפקיד את התכנית

21/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בס"ד

התכנית המוצעת עוסקת במבנה קיים בשכונת גבעת המבטר בירושלים. הבניין נבנה לפי תב"ע 1424, היתר 69/603.0. המבנה הוא דו משפחתי.

בתכנית זו, מוצעות תוספת שטחים באופן שמשפר את תפקוד הבית, כולל המראה החיצוני תוך הקפדה על שמירה והשתלבות במרחב ובמרקם הכללי של שאר המבנים באזור. תוספת השטחים היא בעיקר בחלק האחורי של המבנה, כך שהחזית לרחוב כמעט ואינה משנה את פניה.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע



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

הרחבת יחידת דיור ברח' מיצרי טירן 32, גבעת המבטר

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0852590

1.2 שטח התכנית 0.366 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

222056 קואורדינאטה X

634478 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' מיצרי טירן 32, שכונת גבעת המבטר, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מיצרי טירן	32	

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		132

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



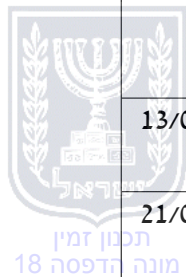
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



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
13/06/1976	1969	2227	תכנית מחליפה את הוראות תכנית 1424	החלפה	1424
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
16/07/1959		0	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	מתאר/62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דינה גלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה גלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 08 12/11/2020	דינה גלר	21/06/2020	1		מנחה	בינוי
לא		10: 31 07/07/2020	אדיר אלווס	22/06/2020	12		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 01 25/03/2020	דינה גלר	20/02/2020	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
	פרטי	מוזס ג'ואל קליין			ירושלים	מיצרי טירן (1)	32	053-9866513		jewinthelanded@gmail.com
	פרטי	עליזה עדית קליין			ירושלים	מיצרי טירן (2)	32	053-9866513		jewinthelanded@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מס' דרכון 565856888.

(2) הערה: מס' דרכון: 568235121.

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	דינה גלר	48246		ירושלים	הרב רובין	43	052-3368299		5714717@gmail.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		513743583	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adironof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	הנדסאי	אסתר שולגר	41772/ה		ירושלים	בראנד אהרון	10	02-5714717		8535449@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 ברח' מיצרי טירן 32, גבעת המבטר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת שטחי בניה מירביים.

ב. קביעת הוראות בגין תוספת קומה ותוספת בריכת שחיה

ג. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ד. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.



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

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

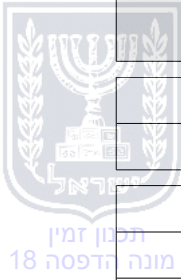
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	366.5	מגורים 5 מיוחד
100	366.5	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	366.5	מגורים ב'
100	366.5	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>יותרו הבינויים הבאים בשטח:</p> <p>תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות במפלסים: -2.80, -2.50, +0.00, +3.30, +6.40.</p> <p>תוספת בריכת שחיה וריצוף גג.</p> <p>בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>גובה הגדרות הפונה לשטחים הציבוריים לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. למעט מקרים שבעל מקצוע יקבע שהעצים פגועים או גורמים מטרד לסביבה.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף שיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>3. נטיעה של לכל הפחות 3 עצים בוגרים בתחום התכנית.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>כל שינוי בקווי בנין או במספר הקומות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2) (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית 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 קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתחום התכנית.</p> <p>4. תנאי להקמת בריכת השחיה במפלס הקומה העליונה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לפתרון האקוסטי המוצע וכן אישור קונסטרוקטור בדבר יציבות המבנה והיכולת לשאת את בריכת השחיה</p>
ה	<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>

מגורים ב'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	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)	(2)	3	(1) 7.7	1	38	118	433	122.64	15.64	2.38	292.29	366.5	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני.

(2) כמפורט בתשריט.



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18