

1005272999-1

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0149658

תוספת קומה ברחוב מיצרי טירן 2, גבעת המבחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
40-טא-2017
צ ת ק ב ל



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הישור הפנימי מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31.5.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
22.5.17
מנהל מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית 101-0149658, תוספת קומה ברחוב מיצרי טירן 2.

תאור התכנית:

המדובר בבית בעל 2 קומות ברח' מיצרי טירן 2.
מבוקש תוספת קומה.

רקע תכנוני:

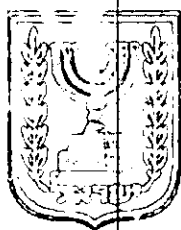
על המקום חלה תכנית מתאר 62 ומאוחר יותר גם תכנית 1424 שאינה משנה מהוראותיה של תכנית מתאר 62. נכס זה נבנה בשטחי הבניה הינם מכח תכנית מתאר 62 המאפשרים בניה של עד 50% משטח החלקה. בזמן הוצאת ההיתרים הוצגו פיקולטט 26 לבניין, שטח החלקה היה 415 מ"ר. כיום המדיניות היא לאשר בניה של עד 50% משטח המבנה.

פרטים משמעותיים:

ישנם עברות בניה בקומת הקרקע והן מיועדות להכשרה.

מעמדו של מגיש התכנית:

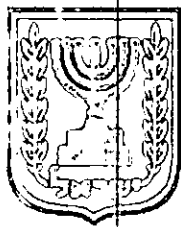
מגיש התכנית הינו בעל הזכות בקרקע.



מנהל תכנון
מזרח תל אביב



מנהל תכנון
מזרח תל אביב



מנהל תכנון
מזרח תל אביב

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תוספת קומה ברחוב מיצרי טירן 2, גבעת המבותר

101-0149658

0.403 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

שטח התכנית

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	222075
	קואורדינאטה Y	634500

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	מיצרי טירן	2	

שכונה גבעת המבותר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	מוסדר	חלק	134	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1424	החלפה	תכנית זו מבטלת את האמור בתוכנית 1424	2227	1969	13/06/1976
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת ת הוראות תכנית 62	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



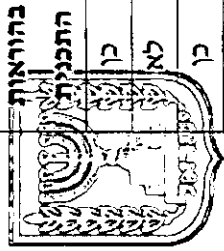
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

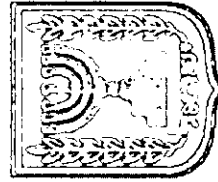
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע	30/03/2017	אוריה שוחט	30/03/2017	1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא								תשריט מצב מוצע
כן								אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	06/12/2016	אוריה שוחט	26/03/2014	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תקנון זמין
מנוה 26

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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

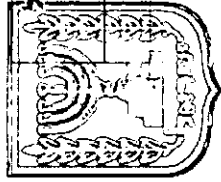


תקנון זמין
מנוה 26

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	יוסף נתניאן			ירושלים	מיצרי טירן	2	052-7122120	02-0000000	



תאריך: 26
מונה: 26/09/2017

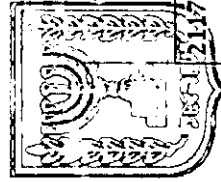
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יוסף נתניאן			ירושלים	מיצרי טירן	2	052-7122120	02-0000000	
חוכר	שימרת נתניאן			ירושלים	מיצרי טירן	2	052-7122120	02-0000000	

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	אוריה שוחט	0001729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2117890	02-8060005	2117890@gm
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522598	meimad@me imad-sur.co.il



תאריך: 26
מונה: 26/09/2017

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין

מזכה היפסה 25

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 להרחבת יח"ד קיימת ברח' מיצרי טירן 2

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד, לאזור מגורים ד'.
2. קביעת בינוי עבור תוספת לשם הרחבה.
3. הגדלת שטחי הבניה
4. הגדלת מסי הקומות מ-2 ל-3 קומות.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.



תכנון זמין

מזכה היפסה 25



תכנון זמין

מזכה היפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.403
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	286.5		+93.3	193.2	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	100
להריסה	מגורים ד'	100
קו בנין עילי	מגורים ד'	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	402.7	100
סה"כ	402.7	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	402.69	100
סה"כ	402.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות א החניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 100 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת אישור התכנית אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ב	הוראות פיתוח לא יותרו פתחים בגדר הצפונית.
ג	הריסות ופינויים חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מספר 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבונם.
ד	סטיה ניכרת 1. מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. 3. מס' יחיד כמופיע בטבלה מס 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 4. גובה הבניין, כמופיע בטבלה מס 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן גוון וכיחול אבן הבניה הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ו	פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונם.
ז	קווי בנין 1. קווי הבניין יהיה בהתאם לסימון בתשריט. 2. קו בניין עילי הינו עבור שטח קומה עליונה בנסיגה.
ח	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה תדפיס 26



תכנון זמין
מונה תדפיס 26



תכנון זמין
מונה תדפיס 26

4.1	מגורים ד'
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הפיקוח כי ההריסות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בוצעו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הפיקוח כי הפתח בגדר הצפונית נסגר וכי החלק הסמוך בחלק הצפוני של התכנית נאטם ומולא באדמה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הגשת סקר עצים למחלקת הגנות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור התכנית ע"י מחלקת שפ"ע.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפניית מי נגר בהתאם להוראות של תמ"א 4/ב/34, הוחלט כי יותרו כי 25% משטח התכנית פנויים להחדרת מי נגר.</p>



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
26



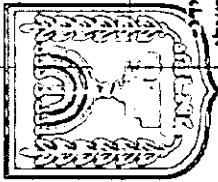
תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
26



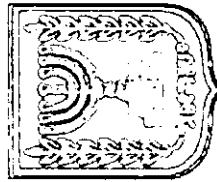
תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
26

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

קו ביון (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות לדונם יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	11.8	100.4	4.1					186.1
(2)	1	2	85	1	25	75	302.4	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	100		מגורים ד'
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות					
(2)	2	(1)													




צידוד
שמואל גולן ז"ל
מנהל הרשמה
26



תכנון זמין
מנהל הרשמה
26

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

 <p>הכנת זמין מונה הדפסה 26</p>	קדמי (2)	אחורי (2)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים ד'
	קו בנין (מטר)	100				מגורים ד'

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 המיובייים בתכנית זו

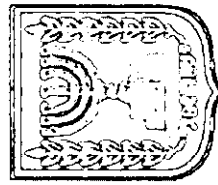
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה רצפת הגג יהיה 6.10 + מ' באגף המזרחי ו- 7.06 + מ' באגף הדרום מערבי של המגנה בהתאם למיקומם בנספח הבינוי מעל מפלס 0.00 שהוא 812.13,

מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל יציאה לגג שרצפת הגג שלו היא 8.70 + מימעל מפלס ה-0.00,

מעל גובה זה יותר מעקה בגובה 0.35 מ'..

(2) כמסומן בתשריט.



הכנת זמין
מונה הדפסה 76

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לאכלוס	הסדרת השטחים הציבוריים סביב הפרויקט.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

