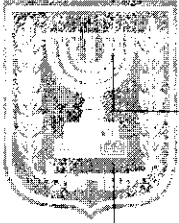


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0361006

הרחבות ויח"ד חדשות ברח' יוסף גבאי 10-6



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מוסד התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
30-07-2017
נתקבל



השר
18.6.17
[Signature]

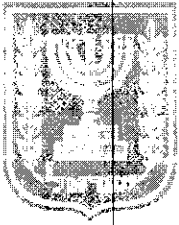
ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה תוספות בניה ותוספות יחיד לבניין ברח' יוסף גבאי 6. רובן של התוספות הן לשם הכשרת עבירות בניה, והן מוצעות בקומות החפורות מתחת למבנה המאושר. כמו כן, מוצעת יחידת דיור אחת חדשה.

לא ניתן למצוא היתרים קודמים למבנה.



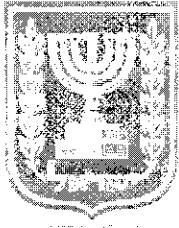
משרד התכנון והערים



משרד התכנון והערים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הרחבות ויח"ד חדשות ברח' יוסף גבאי 6-10

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0361006

מספר התכנית

0.679 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

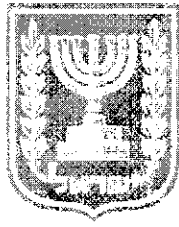
סיווג התכנית

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינאטה X 219100
- קואורדינאטה Y 633870



תכ
מנהל

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

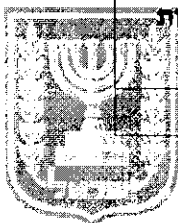
ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מנהל

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	מוסדר	חלק		4, 99

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

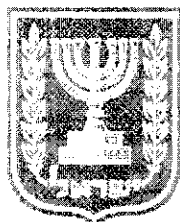
לא רלוונטי



מנהל

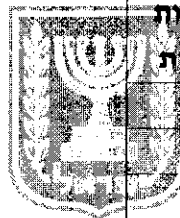
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א / 3040	החלפה	תכנית זו מבטלת את האמור בתוכנית א3040	4014	3461	11/06/1992
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
ב / 5166	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 הוראות תכנית 62	687	1586	16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1				תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	13/02/2017	אוריה שוחט	13/02/2017	נספח בינוי-חזיתות וחתכים- מחייב לעניין קווי בניין, גובה, אחוזי בניה, מס' הקומות ומס' יחיד	לא
בינוי	מנחה	1:100	2	16/02/2017	אוריה שוחט	16/02/2017	נספח בינוי-תכניות- מחייב לעניין קווי בניין, גובה, אחוזי בניה, הקומות ומס' יחיד	לא
טבלת שטחים	מחייב	1:200	1	13/02/2017	אוריה שוחט	13/02/2017		לא
תשריט התכנית	רקע	1:250	1	01/11/2015	אוריה שוחט	09/03/2016	תשריט מצב מאושר	לא



מחלקת תכנון ובינוי

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



מחלקת תכנון ובינוי

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	גיטל פישר			ירושלים	הרב יוסף גבאי	8			fchumei@gmail.com



1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גיטל פישר			ירושלים	הרב יוסף גבאי	8			fchumie@gmail.com
בעלים	טובה קפלר			בני ברק	בעל שם טוב	13	03-5794264		ybkepler@gmail.com
בעלים	שרגא קפלר			ירושלים	הרב יוסף גבאי	6	02-5381624		h2e025022808@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פישר גיטל, מסי דרכון: 146099

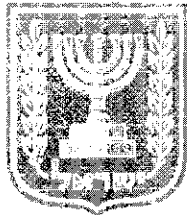


1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוחט	00101729	בית בישראל	ירושלים	בלומנפלד	3	058-7638338		orit.kligler@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net



הפקולטה להוראה
14 תל אביב 2017



הפקולטה להוראה
14 תל אביב 2017

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הרחבות, הכשרת קומית תת קרקעיות למגורים, ותוספת יחידת דיור.

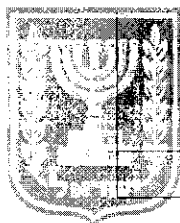
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים די'.
2. קביעת בינוי עבור תוספת לשם הרחבה.
3. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל-1550.68מ"ר.
4. שינוי קווי בניין.
5. הכשרת שימוש למגורים בקומות תת קרקעיות.
6. תוספת יחידת דיור.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.679
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5		+1	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,499.73		+711.13	788.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)

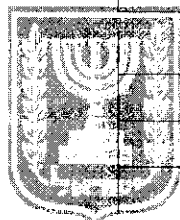
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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 א'	1

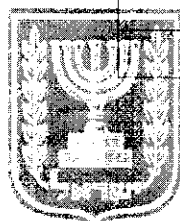


סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1
קו בנין תחתית/תת קרקעי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	679	100
סה"כ	679	100

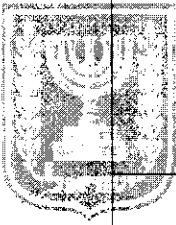
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	679.48	100
סה"כ	679.48	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר תוספת בנייה, כמפורט להלן:</p> <p>תותר תוספת בנייה בקומות -1, -2, -3, 0.00, 1, 2, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות ולשם תוספת יח"ד.</p> <p>בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 10-2) ובהתאם לקיים בשטח</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח מס' 10-2 הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שרנם מחייבים:</p> <p>מס' יח"ד מירבי, גובה בנין מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, וקווי בנין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבנין המירביים לתוספת הבניה כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ב	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השכיח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (כטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית יהא הריסה של כל המרפסות התלויות המסומנות להריסה.</p> <p>5. לא תותר פתיחת פתחים בקיר תמך אשר הינו בקו אפס, החלונות הדיימים והמוצעים יסוגו כחצי מטר, ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים והבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו ותיאום עם אדריכל העיר על עיצוב החזית הצפונית הפונה לנוף.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הגיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ובייתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון תניה נדרשת ותכנית שיוך התניה. צוין מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וריצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד</p>

4.1	מגורים א'
	<p>לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>
ה	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p>
ו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר יופנו לשמורת הטבע הסמוכה.</p>
ז	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>סימון מהתשריט: להריסה</p> <p>הבינוי המסומן להריסה ייהרס כתנאי להיתר בניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12.9	5	7.25	24	704.48	26.95	795.25	4280	1	מגורים א'	מגורים א'

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

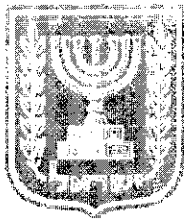
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים.

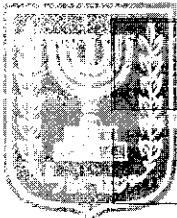
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתשריט.



משרד תכנון ומתן
רחוב יוסף גבאי 4

6. הוראות נוספות



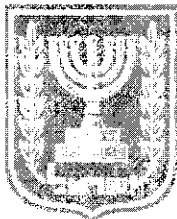
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

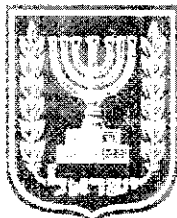
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן תוקף	תנאי למתן תוקף לתכנית, כי כל השטחים הקיימים בעבירת בנייר והחורגים מ-70 מ"ר לכל דירה בנפרד, יאטמו.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.



הרמון יבנה



יבנה