

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0401091

שינוי קוי בניין עבור תוספת מרפסות ברח' יונה 24, בשכונת כרם אברהם.

ירושלים

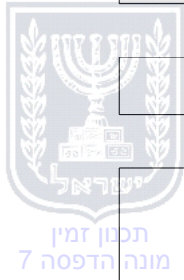
מחוז

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

תאור התכנית והרקע להגשתה

- מדובר בבנין על חלקה 139 בגוש 30081 רח' יונה 24, שכ' כרם אברהם, ירושלים, התב"ע התקפה הינה תוכנית 75879, וייעוד החלקה הוא מגורים 3.
-בבניין קיים היום 5 קומות ו-9 יח"ד.

-התוכנית מציעה שינוי קווי בניין עבור תוספת מרפסות.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתרי בניה מס' 10/1035, ומס' 15/487 אשר אשרו את תוספת הקומות מעל הבניין הקיים.

אין הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות שבבניין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: שינוי קוי בניין עבור תוספת מרפסות ברח' יונה 24, בשכונת כרם אברהם.

מספר התכנית 101-0401091

1.2 שטח התכנית 0.369 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 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
קואורדינאטה X	220732
קואורדינאטה Y	633110

1.5.2 תיאור מקום

רח' יונה פינת רח' הושע בשכונת כרם אברהם בירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	לא מוסדר	חלק	139	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/04/2015	4686	7018	תכנית זו משנה את תכנית מס' 75879 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 75879 ממשיכות לחול.	כפיפות	101-0075879
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62



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				דינה גלר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דינה גלר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 100	1	27/09/2017	דינה גלר	27/09/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/09/2017	דינה גלר	17/09/2017		לא

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	חגית בן אהרון			ירושלים	יונה	24	054-4373060	00-0000000	

1.8.2 יזם

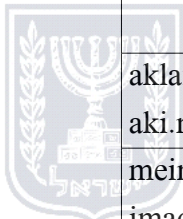
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	איילת אטיאס			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אריאל אטיאס			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	איתי בן אהרון			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	חגית בן אהרון			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	בתיה פלילה דדש			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ישראל דדש			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ביילה מייזליש			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אפרת עידן			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יהודה פנחס עידן			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יצחק פריזנט			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	רבקה יהודית פריזנט			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שולמית קראוס			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שלמה זלמן קראוס			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אליהו עזריאל רבינוביץ			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	
בעלים	לאה רבינוביץ			ירושלים	יונה	24	00-0000000	00-0000000	



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	מענה שימחה	39	073-7419330		aklain@kavn aki.net
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il



מנהל הדפסה 7



מנהל הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי קווי בניין עבור מרפסות מוצעות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספות מרפסות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
2. קביעת קווי בניין חדשים לבניין, כאמור.
3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



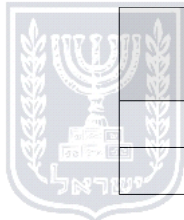
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.369
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9			9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	714.97			714.97	מ"ר	מגורים (מ"ר)

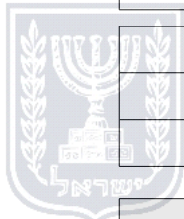
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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 ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	369	100
סה"כ	369	100

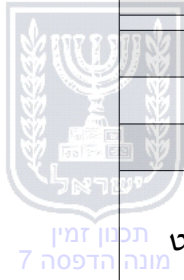
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	369.24	100
סה"כ	369.24	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
תותר בניית מרפסות בקומות מפלסים +7.03 ו-10.26 בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום ובהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.	
הוראות בניוי	ב
זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
עיצוב אדריכלי	ג
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
קווי בנין	ד
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום	
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	ה
כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 75879 שלא שונו במפורש בתכנית 401091 זו, ממשיכות לחול.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	9	52	249	918.1	203.13	714.97	369	1	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	5	(2)	(2)	(2)	16.72	(1)								

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מעקה גג +18.22.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין 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.

6.2 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	בניה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-10 שנים מיום אישורה.