

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0320911

תוספת 2 יח"ד חדשות ע"י פיצול יח"ד קיימות למבנה ברח' שטראוס 12 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0320911, שם תכנית : תוספת 2 יח"ד חדשות ע"י פיצול יח"ד קיימות למבנה ברח' שטראוס 12, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 127 בגוש 30065, רחוב שטראוס 12, שכונת זכרון משה, ירושלים, בחלקה קיימים 2 בנינים, בנין מס' 1 הוא בנין ישן ובוצעו בו תוספות בניה עפ"י תב"ע מק/10971, בנין מס' 2 הוא בנין חדש שנבנה עפ"י תב"ע 11724.

- בתכנית זו מוצעות תוספת 2 יח"ד חדשות בבנין מס' 2, ע"י פיצול יח"ד קיימות וללא תוספת שטחים.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר שלפיו נבנה בנין מס' 2 הוא היתר מס' 07/550.2, הבנין הוא בן 6 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות מתחת לקרקע.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- אין שינוי בבנין כתוצאה מתכנית זו מלבד פיצול 2 יח"ד קיימות ומאושרות, התכנית לא מציעה שינויים חיצוניים בבנין, כמו"כ, היא לא מציעה תוספת בניה או שטחים חדשים.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא מיופה כח רוכש יח"ד לפיצול, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדריי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 יח"ד חדשות ע"י פיצול יח"ד קיימות למבנה
ברח' שטראוס 12 ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0320911 מספר התכנית

1.360 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 8

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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
220845	קואורדינאטה X
632480	קואורדינאטה Y

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	שטראוס	12	

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30065	לא מוסדר	חלק	127	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/12/2008	1183	5883	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 11724 ממשיכות לחול.	שינוי	11724
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	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			אלה זילברמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה זילברמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07/11/2017	אלה זילברמן	07/11/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		07/11/2017	אלה זילברמן	07/11/2017	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	בנימין רוזנגרטן			ירושלים	הקליר	5	054-4521865		benrozengarten@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			טראוס בניה והשקעות בע"מ	ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים	סרג' יצחק פיטוסי			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים	דבורה פיטוסי			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים	שמחה ישראל פיג			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים	שושנה פיג			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים	בר בנג'מין			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים	אסתר גלאט			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים	שרה בריינדל בלוי			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים	יהודה חיים גליק			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים	פייגא גליק			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים	יהודית הוניג			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים	מנשה הוניג			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים	ליבא בלומה חנון			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שמואל דוד חנון			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים	סימי יצחק			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים	פרנק אלפרד יצחק			ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	
בעלים			פנינת שטראוס ירושלים בע"מ	ירושלים	שטראוס	12	054-4521865	054-4521865	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עקב אי איתורם של מס' טלפון של בעלי הענין הוכנס מס' הטלפון של המגיש, כמו"כ, אצל בעלי קרקע עם מס' דרכון הוכנס מס' הדרכון במקום מס' זהות

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אלה זילברמן	107386		ירושלים	בן יהודה	24	02-6242731		ellya3@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 2 יח"ד חדשות בבנין מס' 2 ע"י פיצול יח"ד קיימות, ללא תוספות בשטחי בניה מאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת בינוי לתוספת 2 יח"ד חדשות בבנין מס' 2 ע"י פיצול 2 יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת מס' יח"ד בבנין מס' 2 מ-12 ל-14 יח"ד, בבנין מס' 1 אין שינויים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- יצויין, כי מלבד תוספת 2 יח"ד החדשות אין שום שינוי מתכנית מס' 11724.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		1.36	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	35	+2	37	נוספו 2 יח"ד חדשות ע"י פיצול יח"ד קיימות בבנין מס' 2, מעבר לשינוי זה אין שום שינוי מתכנית מס' 11724
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,020		4,020	בהתאם לתכנית 11724
מסחר (מ"ר)	מ"ר	410		410	בהתאם לתכנית 11724

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 מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותעסוקה	1,360	100
סה"כ	1,360	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,356.57	100
סה"כ	1,356.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתכנית מס' 11724.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. יותר פיצול דירות בקומת מפלס +6.20 של בנין מס' 2 לשם תוספת שתי יח"ד חדשות, ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קוי בנין מירביים.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין מס' 2 יהיה 37 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תכנון החניה ומספר מקומות החניה יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1, מודגש בזאת כי לא תתאפשר הוספת מקומות חניה מעבר למאושר.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 11724 שלא שונו במפורש בתכנית זו, 320911, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת (2) 6	(1) 23.6	27	37	86	434	5902	1320	520	462	3600	1344.5	1-2	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

כל הזכויות הינם בהתאם לתכנית מס' 11724, תכנית זו מציעה תוספת של 2 יח"ד חדשות בלבד ע"י פיצול יח"ד קיימות בבנין מס' 2, למעט שינוי זה ממשיכות לחול כל הזכויות וההוראות בתכנית מס' 11724.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מקסימלי כולל מתקנים טכניים ומעקות למעט המפורט בסעיף הגמישות (סעיף 4.1.2) בתכנית מס' 11724.
- (2) לא כולל קומה טכנית.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8