

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0450247

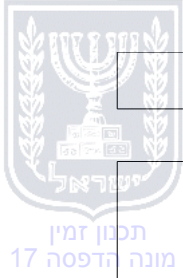
שינוי קווי בניין ברח' נג'ארה 41, גבעת שאול, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לבית דו קומתי עם גג רעפים, ברח' נג'ארה 41, גבעת שאול, ירושלים.
הבניין נבנה לפני קום המדינה.
אין תיעוד של היתרי בנייה וכדומה.
מדובר בחלקה צרה של כ-7 מ', והבניין ממוקם בקו 0 של החזית הצפונית וקו 0 של החזית המערבית לאחר הפקעת הדרך.

על פי קוו הבניין התואמים למתאר 62 אין אפשרות לנצל את זכויות הבנייה שנתרו.
תכנית זו מבקשת התאמת קווי הבניין לקונטור הבניין הקיים, ובחזית המזרחית קו בניין של 3 מ'.
ובכל זאת על מנת לנצל את זכויות הבנייה שנתרו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ברח' נג'ארה 41, גבעת שאול, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0450247

מספר התכנית

0.162 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218228 קואורדינאטה X

632990 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' נג'ארה 41, גבעת שאול, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30168	מוסדר	חלק	56	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/09/1963		1032	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1003 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1003 ממשיכות לחול.	שינוי	1003
16/07/1959		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	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			שמואל בלום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל בלום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 15 27/03/2019	שמואל בלום	25/03/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	צורי דרור			ירושלים	נג'ארה	41	02-5828112	02-5828112	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צורי דרור			ירושלים	נג'ארה	41	02-5828112	02-5828112	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דינה דרור			ירושלים	נג'ארה	41	02-5828112	02-5828112	
בעלים		יצחק דרור			ירושלים	נג'ארה	41	02-5828112	02-5828112	
בעלים		צורי דרור			ירושלים	נג'ארה	41	02-5828112	02-5828112	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל בלזם	29740	שמואל בלזם- אדריכל ומתכנן ערים	ירושלים	אדניהו הכהן	28	02-5828112	02-5828112	balsam-arc32@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	שד לוי אשכול	2	02-5816818	02-5810382	medmlv@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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, לבניין ברחוב נג'ארה 41, גבעת שאול, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 למגורים ב'.

(ב) שינוי קווי בניין, לבניין ברח' נג'ארה 41.

(ג) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

(ד) קביעת הוראות בגין חלקי מבנה וגדר להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
88.06	142.31	אזור מגורים 2
11.94	19.3	דרך מאושרת
100	161.61	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.94	19.3	דרך מאושרת
88.06	142.31	מגורים ב'
100	161.61	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	כמאושר בתכנית המתאר 62 לירושלים ובתכנית 1003.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	בשינוי לקווי הבניין המאושרים בשטח התכנית ע"פ תכנית 1003, יהיו קווי הבניין המרביים כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(1) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית לצורכי רישום ורישומה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>(2) ראה סעיף קטן ד' להלן</p> <p>(3) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(4) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד 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> <p>(5) תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>(6) חיזוק מבנים:</p> <p>היתר בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד	הריסות ופינויים
	הגדר המסומנת בתשריט בצבע צהוב מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח, או לפני העברת השטח ע"י העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

4.1	מגורים ב'
ה	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 1003 ותכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 450247 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965, למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
א	זרכים השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת / מאושרת.
ב	זרכים ראה סעיפים 4.1.2 ד ו-4.1.2 ב.1 לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	60	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	162	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

הערה ברמת הטבלה:

(1) כמאושר בתכנית המתאר מס' 62 ובתכנית 1003

(2) כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (1).

(2) (2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 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.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה תבוצע בהינף אחד בלבד	לא תותר בנייתה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17