

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0658088

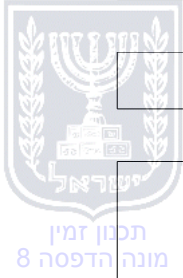
שינוי קווי בנין למבנה מגורים ברחוב הרכבת 28

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

בחלקה קיים מבנה בן קומה אחת לשימור, מעל קומת מרתף מקורית. בגלל צורתו הייחודית של המגרש, הצרה והמשולשת, על מנת להשלים את הבנייה בקונטור המבנה לשימור ובכדי לתכנן בצורה מיטבית גם את האגף החדש הצמוד לו, יש צורך בשינוי קווי הבנין. התכנית מגדירה חריגה מקווי הבנין לטובת מעלית ממ"דים ומרפסות וכן שינוי קו בנין תת קרקעי עבור מחסנים. כל החריגה היא לכיוון פארק המסילה רחב הידיים בחזית המבנה, כך שאין בצמצום הרווחים המינוריים משום פגיעה בחלקות הסמוכות או בחתך הרחוב.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי קווי בנין למבנה מגורים ברחוב הרכבת 28		
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
101-0658088		
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
0.346 דונם		
סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
תכנית מפורטת		
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	כן	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 220765
 קואורדינאטה Y 629869

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרכבת בגדה התחתית את המושבה הגרמנית אל מול פארק המסילה

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	הרכבת	28	

שכונה מושבה גרמנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30003	מוסדר	חלק	32-33	

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 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
27/12/2017	3628	7655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10038. הוראות תכנית 10038 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10038
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	כפיפות	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			מיכל דלה פרגולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דלה פרגולה		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15:06 06/01/2019	ראובן אלסטר	06/01/2019		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	נתן ספירו			ירושלים	אסא	5			natan@spero-law.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גייקוב לאבוול				ירושלים	(1)	5			natan@spero-law.com
בעלים	אניטה מילטש				ירושלים	אסא	5			natan@spero-law.com
בעלים	גרום מילטש				ירושלים	אסא	5			natan@spero-law.com

(1) כתובת: דרכון ארה"ב 468122279.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דלה פרגולה		דלה פרגולה אדריכלים בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313		michal@dlp-arch.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	24	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-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

2.1 קביעת הוראות לשינוי בקווי הבניין המאושרים עבור מעלית, ממ"ד ומרפסות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג.

2.2.2 שינוי בקווי בניין מאושרים וקביעת קווי בניין חדשים במקומם.

2.2.3 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.

2.2.4 קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור

2.2.5 קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	346.6	100
סה"כ	346.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	345.46	100
סה"כ	345.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. החזיתות לשימור המופיעות בתשריט בקו כתום מתייחסות לקומת הקרקע של המבנה המקורי. לא תותר הריסתן.</p> <p>ב. תותר בנייה בתחום קווי הבניין המסומנים בקו נקודה , בדיו בצבע אדום , לבנייה עילית ובקו קו נקודה, בדיו בצבע אדום , לבנייה תת קרקעית. קו הבניין המסומן בתשריט בקו נקודותיים, בדיו בצבע אדום, הנו קו בניין לבניית מרפסות בלבד.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>חזיתות הבניין המקורי המתוחמות בתשריט בצבע סגול הן חזיתות לשימור וחלות עליהן ההוראות הבאות-</p> <p>1. לא תותר הריסת חזיתות הבניין לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום פרטי התכנון המפורט עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים וקבלת אישורה לני"ל.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>קווי הבניין המפורטים בתשריט הנם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס. 1 לבין קו הבניין ייחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. 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 הני"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"צב תהיינה תת קרקעיות. מגיש 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 הבקשה להיתר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט של החנייה הנדרשת לבנין ודרכי הגישה אליה, לאישור המח' להסדרי תנועה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז ירושלים. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, תכנון רחבות היערכות ודרכי גישה לרחבות בכפוף להוראות חוק התכנון והבנייה וכן חדרי מדרגות מוגנים בבניינים גבוהים באופן שיגיעו עד לגג הבניין.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לתברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי אשפה.</p>



4.1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן מוערך למימוש התכנית 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8