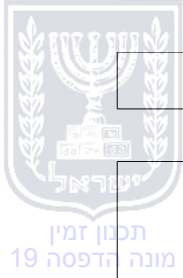


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0682088

שינוי בקו בניין עבור תוספת מרפסות, רח' הס 7, 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

הרקע להגשת התכנית:
בניין מגורים בשכונת ניקופוריה, ברחוב משה הס 7, בן 3 קומות, עליהם מבוקשות קומה וחצי נוספות מכח היתר במסלול תמ"א 38, בתכנון הבניין, במסלול תמ"א 38, תוכננו מרפסות בתאום מח' תכנון שחלקן לא אושרו במחלקת רישוי בגלל המגבלה של קווי הבניין הקיימים בחלקה. בתכנית זו מבקשים לייצר קו בנין חדש שיאפשר את הוצאת המרפסות שתוכננו לדיירים בחזיתות הצד. בחלק מהמרפסות מדובר במרפסת להרחבה וחלקן מרפסות חדשות תכנון קווי הבניין נעשה תוך תיאום בין תכנית תמ"א 38, תיק מס' 2018/619 הנמצא בהליכי הגשה מגיש התכנית, הוא היזם שמוציא את היתר הבניה מכח תמ"א 38 ומבקש דרך תכנית זו למלא את התחייבויותיו כלפי הדיירים בבניין לעניין המרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקו בניין עבור תוספת מרפסות, רח' הס 7, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0682088

מספר התכנית

0.696 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (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

221045 קואורדינאטה X

631425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב משה הס 7 שכונת ממילא ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ממילא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30028	לא מוסדר	חלק	47	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה את תכנית המתאר המקומית לירושלים (תכנית מס' 62) בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים (תכנית מס' 62) ממשיכות לחול.	שינוי	62
27/12/2017	3628	7655	תכנית זו משנה את תכנית מס' 10038 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 10038 ממשיכות לחול.	כפיפות	10038



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גאקומו די פורטו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גאקומו די פורטו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 12 21/11/2019	מיכאל שוורץ	20/11/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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	בע"מ תמ"א טופ			ירושלים	(1)		02-6724502		rozenblum4@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמבן 28 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בע"מ תמ"א טופ			ירושלים	(1)	28	02-6724502		rozenblum4@gmail.com

(1) כתובת: רמבן 28 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		טובה גיזלה בינט			ירושלים	(1)		02-6222790		rozenblum4@gmail.com
בעלים		אלן הארי ליבוביץ		פרטי	ירושלים	(2)	7	02-6222790		rozenblum4@gmail.com
בעלים		גיודי רוז ליבוביץ			ירושלים	(3)		02-6222790		rozenblum4@gmail.com
בעלים		סטימיו די פורטו			ירושלים	(4)		02-6222790		rozenblum4@gmail.com
בעלים		גבריאל פונפדר			ירושלים	(4)		02-6222790		rozenblum4@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
rozenblum4@gmail.com		02-6222790			ירושלים (4)			אילנה פרבר		בעלים
rozenblum4@gmail.com		02-6222790			ירושלים (5)			ברי שמעון קאטש		בעלים
rozenblum4@gmail.com		02-6222790			ירושלים (6)			פנינה קאטש		בעלים
rozenblum4@gmail.com		02-6222790			ירושלים (7)			לוצייה קוראלה		בעלים
rozenblum4@gmail.com		02-6222790			ירושלים (8)			יהודה ניסן שטיין		בעלים
		02-6490649			ירושלים (9)			אליה חיסדאי		בעלים



מנהל הדפסה 19



תכנון זמין מונה הדפסה 19

- (1) כתובת: ת.ז. שלא ניתן לרשום: 14042.
- (2) כתובת: מס דרכון שלא ניתן לרשום: 152902647.
- (3) כתובת: מס' דרכון שלא ניתן לרשום: 152820562.
- (4) כתובת: ה.ס.
- (5) כתובת: מס' דרכון שלא ניתן לרשום: 010011844.
- (6) כתובת: מס' דרכון שלא ניתן לרשום: 006308368.
- (7) כתובת: מס' דרכון שלא ניתן לרשום: C108529.
- (8) כתובת: מס' דרכון שלא ניתן לרשום: 440679853.
- (9) כתובת: מיופה כח הדיירים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
rozenblum4@gmail.com		02-6724502	33		ירושלים (1)		86516	גאקומו די פורטו	עורך ראשי	אדריכל
rozenblum4@gmail.com		02-6222790			ירושלים (2)			אדיר אלביס	יועץ	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	עמיר פרבר		פרטי	ירושלים	אגריפס	8	02-6222790		rozenblum4@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	(3)	14	02-6413002		

(1) כתובת: קורא הדורות 33 ירושלים.

(2) כתובת: ירושלים.

(3) כתובת: טהון 14.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 בנין מאושרים בשטח, לשם בניית מרפסות, רחוב הס 7, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי קווי בניין מאושרים וקביעת קווי בניין חדשים, לשם תוספת מרפסות לבנין ברח' הס 7 ירושלים.

2.2.2 קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה ועקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו בנין עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	696	100
סה"כ	696	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	691.06	100
סה"כ	691.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתכנית המתאר המקומית לירושלים.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בדיו בצבע אדום הינם קווי בניין למרפסות בלבד. מודגש בזאת כי אין בשינוי זה משום תוספת בזכויות הבניה המאושרות בשטח.
ב	סטיה ניכרת קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קווי הבניין יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
ג	הנחיות מיוחדות כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 ובתכנית 10038, לרבות זכויות בניה שלא שונו במפורש בתכנית מס' 682088 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש הבשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.</p>
<p>6.2</p>	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל התוספות, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>
<p>6.3</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו עצים, בגודל ובגובה בתיאום ובפיקוח אגרונום. ג. העצים המסומנים בתשריט צבע כתום מיועדים להעתקה ויועקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו, לאחר קבלת האישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו. ד. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. ה. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>

7. ביצוע התכנית

<p>7.1</p>	<p>שלבי ביצוע</p>
<p>7.2</p>	<p>מימוש התכנית</p>
<p>זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה</p>	