

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0690370

שינוי בקו בניין עבור תוספת מרפסות, רח' מעבר המיתלה 3



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 רמת אשכול, ברחוב מעבר המיתלה 3.

הבניין בן 5 קומות עליהן מבוקשות 2.5 קומות 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 בניין חדש שיאפשר את הוצאת המרפסות שתוכננו לדיירים.

תכנון קווי הבניין נעשה תוך תיאום בין תכנית תמ"א 38, תיק מס' 2018/572, הנמצא בהליכי הגשה.

מגיש התכנית, הוא היזם שמוציא את ההיתר מכח תמ"א 38 ומבקש דרך תכנית זו למלא את התחייבויותיו כלפי הדיירים בבניין לעניין המרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקו בניין עבור תוספת מרפסות, רח' מעבר המיתלה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

3

ומספר התכנית

101-0690370

מספר התכנית

2,168.731 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) (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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 221350
 קואורדינאטה Y 634125

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מעבר המיתלה רמת אשכול 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מעבר המיתלה	3	

שכונה רמת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30100	מוסדר	חלק	173	

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 20



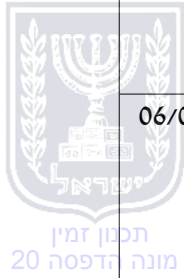
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/1971	2126	1736	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1442 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1442 א' ממשיכות לחול ללא שינוי.	שינוי	א /1442
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	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 ללא שינוי.	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			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 28 05/08/2019	אהוד קראוס	29/05/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

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
יזם	אחר	קפיטל גולד נדלן 1		פרטי	ירושלים	(1)	16	02-5025022		rozenblum4@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זיקה קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: פתח תקווה 16.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קפיטל גולד נדלן 1		פרטי	ירושלים	(1)	16	02-5025022		rozenblum4@gmail.com

(1) כתובת: פתח תקווה 16.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	(1)	1	02-6222790		rozenblum4@gmail.com
	יועץ	אדיר אלביס			ירושלים	(2)		02-6222790		rozenblum4@gmail.com
	יועץ	עמיר פרבר		פרטי	ירושלים	אגריפס	8	02-6222790		rozenblum4@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	(3)		02-6222790		office@nisha-arch.co.il

(1) כתובת : שמואל הנגיד 1.

(2) כתובת : ירושלים.

(3) כתובת : הרטום 9 הר חוצבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 בקווי בנין מאושרים בשטח לשם בניית מרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'
2. שינוי בקווי בנין מאושרים, וקביעת קווי בנין חדשים.
3. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	2,131.87	98.30
שטח דרך	36.86	1.70
סה"כ	2,168.73	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	36.86	1.70
מגורים ב'	2,131.87	98.30
סה"כ	2,168.73	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתכנית 1442 א'
4.1.2	הוראות
א	סטיה ניכרת קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קווי הבניין יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
ב	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 בנייה מאושרות בשטח. מודגש בזאת כי עומק המרפסות לא יעלה על 2 מ'.
ג	הוראות בינוי א. ממדי המרפסות (כולל גובה מעקות וכדו'), חומרים ופרטי הגמר של המרפסות יהיו זהים לאלו שאושרו בהיתר הבניה האחרון ובכפוף לתקני הבניה. ב. במקרה של מרפסות לא עוקבות, אשר פונות לרחוב מעבר המיתלה יושלם המעקה ליצירת מראה אחיד. ג. לא תותר הצבת מערכות מזגנים או כל מערכות תפעוליות אחרות בשטח המרפסות.
ד	הנחיות מיוחדות כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1442 א' ובתכנית 10038, לרבות זכויות הבנייה ושלא שונו במסגרת תכנית 690370 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתכנית 1442 א'.
4.2.2	הוראות
א	דרכים א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט, וחלות עליהן ההוראות שנקבעו בתכנית 1442 א' לגבי דרך. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תפונינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.2**היטל השבחה**

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

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

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 במסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.
באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני עיר.
במקום העצים שיעקרו יינטעו/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, בגודל ובגובה בתיאום ובפיקוח אגרונום.
ג. לא יינתן טופס 4/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,
ד. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה