

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0749648

תוספת 2 יחידות דיור, גילה, 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

בתחום גוש 30964 חלקה 88 בתאי שטח מספר 123,124 ו 125 שעל פי תכנית 13157, בנויים 3 בנייני מגורים בני 9 קומות כל אחד (4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת). 23 יחידות דיור כל אחד.

היתרי הבניה שעל פיהם נבנים הבניינים :

תא שטח מספר 123- היתרי בניה מספר 2016/49.00 ו 2016/0049.02

תא שטח מספר 124- היתר בניה מספר 2016/0050.00

תא שטח מספר 125- היתר בניה מספר 2016/0051.00

סה"כ מספר יחידות הדיור המירבי המותר על פי תכנית 13157, בתחום תאי שטח אלה- 20 יחידות דיור לכל תא שטח.

במסגרת היתרי הבניה שאושרו בתאי שטח אלה כמפורט לעי"ל, אושרו 23 יחידות דיור בכל תא שטח, סך הכל 69 יחידות דיור.

בתכנית המוצעת מבוקשת תוספת של יחידת דיור אחת בכל אחד מתאי שטח מספר 124 ו- 125 על ידי פיצול של יחידת דיור מספר 11 שבמפלס הכניסה של כל אחד מהבניינים בתאי שטח על פי היתרי הבניה התקפים, לשת יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תוספת 2 יחידות דיור, גילה, ירושלים

101-0749648

מספר התכנית

4.141 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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
	קואורדינאטה X	216750
	קואורדינאטה Y	627250

1.5.2 תיאור מקום מורדות גילה, תאי שטח מספר 123-125 על פי תכנית מספר 13157.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גילה מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30964	לא מוסדר	חלק	88	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
13157	125 - 123

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/11/2012	669	6491	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 13157 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 13157 ממשיכות לחול.	שינוי	13157
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה פייגין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי- מנחה חלקית	15: 06 07/04/2020	יהודה פייגין	02/04/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 13 07/04/2020	יהודה פייגין	02/04/2020	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
יזם	פרטי	חיים זקן		חיים זקן בנין והשקעות בע"מ	ירושלים	הרב עוזיאל	75	02-6422270	02-6421357	liat@h-zaken.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים זקן		חיים זקן בנין והשקעות בע"מ	ירושלים	הרב עוזיאל	75	02-6422270	02-6421357	liat@h-zaken.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהודה פייגין	07199	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		dov@feignar ch.co.il
מודד	מודד	נזאר אבו רג'ב	1168		נצרת	(1)		02-6711431	02-6711443	afaq- survey@bara k.net.il

(1) כתובת: ת.ד 5026.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 יחידת דיור אחת למבני המגורים הקיימים בכל אחד מתאי שטח מספר 124 ו-125 על פי תכנית 13157, ללא שינוי בשטחי הבניה המאושרים, גילה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת יחידת דיור אחת בכל אחת מתאי שטח מספר 124 ו-125 שעל פי תכנית 13157, על ידי פיצול של יחידת דיור מאושרת בהיתר בניה, לשתי יחידות דיור קטנות יותר, בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. הגדלת מספר יחידות הדיור המרבי בכל אחד מתאי שטח מספר 124 ו-125 מ-23 יחידות דיור (כמאושר בהיתרי הבניה התקפים) ל-24 יחידות דיור.
- ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה לתוספת יחידת הדיור, כאמור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	125 - 123

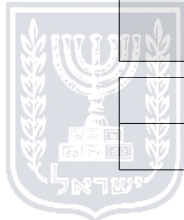
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,142.13	100
סה"כ	4,142.13	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,142.13	100
סה"כ	4,142.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



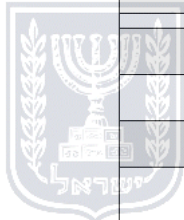
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	כמאושר בתכנית מספר 13157.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר תוספת של יחידת דיור אחת, בכל אחד מתאי שטח מספר 124 ו-125 שעל פי תכנית 13157, על ידי פיצול של יחידת דיור מאושרת בהיתר בניה, במפלס הכניסה של כל אחד מהבנינים בתאי שטח אלה לשתי יחידות דיור קטנות יותר, הכל כמפורט בנספח הבינוי. ב. מספר יחידות הדיור המירבי בכל אחד מתאי שטח מספר 124 ו-125 שעל פי תכנית מספר 13157 לא יעלה על 24 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ג. מודגש בזאת כי אין בתוספת יחידות הדיור כאמור, משום הגדלה של שטחי הבניה המאושרים בתאי שטח אלו.
ב	חניה א. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ג	תנאים למתן היתרי בניה א. ראה הוראות תכנית מספר 12157 סעיף 6.10. ב. ראה סעיף קטן א.2 לעיל. ג. תנאי למתן היתר בניה לתוספת יחידות הדיור כאמור, הינו תיאום עם המחלקה לחניה ולהסדרי תנועה באגף תוש"יה, לגבי פתרון החניה הנדרש להן. ד. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית לצרכי רישום לשטחים שבתחום התכנית, בהתאם למפורט בהוראותיה של תכנית 13157 סעיף 6.15.
ד	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מספר 13157 שלא שונו במפורש בתכנית מספר 101-0749648 ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
						צידני	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	(1)	23 (2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1330	123	מגורים	ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	(4)	(4)	24	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1362	124	מגורים	ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	(5)	(5)	24	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	1449	125	מגורים	ג'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמאושר בתכנית מספר 13157 ובהיתרי בניה מספר 2016/49.00, 2016/0049.02.
- (2) כמאושר בהיתר בניה מספר 2016/0049.00 ו-2016/0049.02.
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) כמאושר בתכנית מספר 13157 ובהיתר בניה מספר 2016/0050.00.
- (5) כמאושר בתכנית מספר 13157 ובהיתר בניה מספר 2016/0051.00.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הועדה 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת יחידת הדיור בכל תא שטח, תבנה בהינף אחד בלבד.	בהינף אחד
2	מודגש בזאת כי שלבי הביצוע המפורטים בתכנית מספר 13157 ממשיכים לחול, ללא שינוי.	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית הינו בתוך 10 שנים מיום תחילת התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12