

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0756932

שינוי קווי בניין עבור מרפסות, שאול המלך 63, ירושלים

ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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, בפינת הרחובות שאול המלך וים סוף, בן 4 קומות(לכוון שאול המלך) ועוד 2 קומות במפלסי המינוס(לכוון ים סוף),עליהם נוספים 2 וחצי קומות מכורח היתר במסלול לתמ"א 38, היתר מס' 2013/863.00.

בתכנון הבניין, במסלול תמ"א 38, תוכננו מרפסות סוכה שחלקן לא אושרו במחלקת הרישוי, בגלל המגבלה של קווי הבניין הקיימים בחלקה.

קו הבניין כיום הינו צמוד לחזית הבניין המקורי מכל כיוונו, ובמסגרת היתר הבניה הנ"ל אושרו מרפסות חדשות לבניין רק בחזית קדמית ובחזית אחורית 1.50 מ' מהחזית.

בתכנית זו מבקשים לייצר קו בניין חדש שיאפשר את הוצאת מרפסות הסוכה שתוכננו ובוצעו לדיירים, בחזיתות הצד.

ייצרנו בתשריט שני קווי בניין: אחד - המתאר את הבניה שאושרה במסגרת תמ"א 38, כולל המרפסות שאושרו. והשני - מקיף את המרפסות שיוכלו להתממש במסגרת תכנית זו.

מגיש התכנית, הוא היזם שהוציא את היתר הבניה מכורח תמ"א 38 ומבקש דרך תכנית זו למלא את התחייבויותיו כלפי הדיירים בבניין, לעניין המרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין עבור מרפסות, שאול המלך 63, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-0756932

שטח התכנית
1.430 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

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
	קואורדינאטה X	220975
	קואורדינאטה Y	634175

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שאול המלך	63	

רמת אשכול

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30245	מוסדר	חלק		78

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
06/07/1971	2126	1736	תכנית זו משנה את תכנית 1442/א, בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 1442/א ממשיכות לחול	שינוי	1442/א
16/07/1959		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר/62. הוראות תכנית מתאר/62 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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			דינה יוסף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה יוסף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 25 25/02/2020	יורם אלישיב	25/02/2020	1	1: 250	רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי	12: 32 22/03/2020	דינה יוסף	08/03/2020	1	1: 100	מחייב	אדריכלות

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, מנוס- שאול המלך 63 בע"מ		מנוס-שאול המלך 63 בע"מ	ירושלים	בנימין מטודלה	38	02-6500115		gershon@manosgroup.co.il



1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, מנוס- שאול המלך 63 בע"מ		מנוס- שאול המלך 63 בע"מ	ירושלים	בנימין מטודלה	38	02-6500115		gershon@manosgroup.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		חיים גרליץ			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		
בבעלות מדינה		אליקום הרשלר			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		
בבעלות מדינה		סימון וינר			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		
בבעלות מדינה		אברהם ויסמן			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		
בעלים		גילה אוחיון			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		
בעלים		שמואל ברגר			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		
בעלים		אסתר דנציגר			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		
בעלים		רות דרורי			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שולמית ונונו			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		
בעלים		אירנה ספיצר			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		
בעלים		אהרן עובדיה			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		
בעלים		אהרן מאיר קרביץ			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		
בעלים		בלה רום			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		
בעלים		רפאל משה שולביץ			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		
בעלים		דן שכטר			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		
בעלים		מרים שרון			ירושלים	שאול המלך		02-6481828		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דינה יוסף		דינה יוסף אדריכלים	ירושלים	ינאי	6	02-6481828		josef-arc@hotmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)	9	02-6793012		m_el@bezeqint.net

(1) כתובת: הרכבים 9, תלפיות.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 וקביעת קווי בניין חדשים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות ברחוב שאול המלך 63, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד ממגורים 2 לאזור מגורים ב'.

ב. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

ג. קביעת הוראות בגין הריסת מרפסות.

ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשאול המלך 63, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

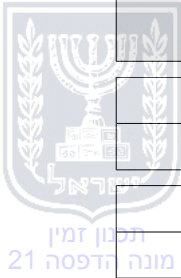
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	1,430.62	100
סה"כ	1,430.62	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,431.14	100
סה"כ	1,431.14	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. על השטח חלות הוראות תכנית מתאר 62 והוראות תכנית 10038, למעט ההוראות לעניין קווי תכנון זמין מונה הדפסה 21</p> <p>הבניין במפורט להלן:</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובשתי נקודות וקו בצבע כחול, לשם תוספת מרפסות.</p> <p>מודגש בזאת, כי גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1, לא יעלה על 1.20 מ'.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט: להריסה</p> <p>המרפסות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מספר 1, מיועדות להריסה וייהרסו כתנאי למתן תוקף לתכנית.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>קווי הבניין המפורטים בתכנית הינם מחייבים, כל שינוי בקווי בניין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (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. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנייים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים וחזיתות.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>4. תנאי למתן תוקף לתכנית יהא הריסה בפועל של המרפסות המסומנות בנספח הבינוי, נספח מס' 1 בצבע צהוב.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1430	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאוסר בהיתר בניה 2013/0863.00.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה 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 בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל התוספות, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21