

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0791947

שינוי קווי בניין עבור תוספת מרפסות ברחוב עציון גבר 4, ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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

שם התכנית: שינוי קווי בניין עבור מרפסות ברחוב עציון גבר 4, שכונת רמת אשכול, ירושלים
הרקע להגשת התכנית:

בניין מגורים בשכונת רמת אשכול ברחוב עציון גבר 4, בניין בן 4 קומות ועוד קומת מינוס - מחסנים, עליהם נוספות 2.5 קומות מכח היתר במסלול תמ"א 38. בתיק תמ"א מס' 90152.
מבוקש בתכנית זו שינוי קווי בניין עבור תכנון מרפסות סוכה לכל הדירות בבניין
יעוד עפ"י תכנית מאושרת: מגורים 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין עבור תוספת מרפסות ברחוב עציון גבר 4,
ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0791947

0.642 דונם

שטח התכנית 1.2

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) (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

221350 קואורדינאטה X

634225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב עציון גבר 4, שכונת רמת אשכול, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30245	מוסדר	חלק	198	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
10038	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 10038 בנושאים המפורטים בתכנית זו כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 10038 ממשיכות לחול.	7655	3628	27/12/2017
א /1442	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית א /1442 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית א /1442 ממשיכות לחול	1736	2126	06/07/1971
מתאר/ 62	שינוי	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.	0		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 00 25/05/2020	מיכאל שוורץ	25/05/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	חברה בע"מ		אלה-ספרין התחדשות עירונית עציון גבר 4 בע"מ	ירושלים	מדבר סיני	31	077-2180402		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חברה בע"מ		אלה - ספרין התחדשות עירונית עציון גבר 4 בע"מ	ירושלים	מדבר סיני	31	077-2080402		

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	אילן אפרת	8176		ירושלים	נרקיס	9	02-6429966		cwa.heter@g mail.com
	הנדסאי	חגית וקסלר	55723		ירושלים	(1)		02-6429966		cwa.heter@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		

(1) כתובת: מבוא החוסן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 עבור מרפסות בחזיתות של הבנין ברחוב עציון גבר 4, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.
2. שינוי קווי בנין עבור מרפסות בחזיתות של הבנין הקיים.
3. קביעת הוראות בינוי, שלבי ביצוע להקמת המרפסות ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
4. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, עקירה, והעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	642	100
סה"כ	642	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	634.77	100
סה"כ	634.77	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתכניות התקפות בשטח.
4.1.2	הוראות
א	סטיה ניכרת קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 תכנון זמין מונה הדפסה 10 לבין קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
ב	קווי בנין 1. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בדיו בצבע אדום הינם קווי בנין למרפסות בלבד. 2. קווי הבנין המסומנים בקו קו בצבע אדום הינם קווי בנין מכח תכניות קודמות. 3. מודגש בזאת כי אין בשינוי זה משום תוספת בזכויות הבניה המאושרות בשטח.
ג	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 ובתכנית 10038 ובתכנית א/1442 לרבות זכויות בניה שלא שונו במפורש בתכנית מס' 791947 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.
ד	הנחיות מיוחדות עצים לשימור/ עקירה/ העתקה 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל הפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח 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 העיר. 3. 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. 4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף לעיל.

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)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת				
				מזרח	מערב	מזרח	מערב	גודל מגרש כללי				
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	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) כמאושר בתכנית 1442א ובהיתר בניה מס' 68/945.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10