

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0840272

תוספת קומה ויח"ד לבניין קיים ברחוב ויטל 46

ירושלים

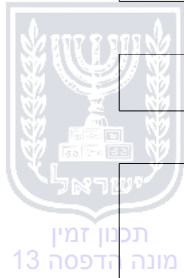
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/07/2020

להפקיד את התכנית

20/10/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת מרפסות ומרפסות סוכה למבנה ברחוב ויטל 46.

התכנית התקפה במגרש היא תכנית מס' 62 - תכנית המתאר לירושלים. היתר בניה למבנה מתוקף תמ"א 38 שמספרו 2017-0141 נתקבל עבור החלקה והמבנה נמצא כיום בביצוע.

מהות הבקשה כוללת קביעת קווי בנין חדשים עבור המרפסות הזיזיות בחזית המזרחית.

מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספת קומה ויח"ד לבניין קיים ברחוב ויטל 46		

מספר התכנית	101-0840272
-------------	-------------

שטח התכנית	0.358 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 218225

קואורדינאטה Y 632838

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ויטל 46, 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	ויטל חיים	46	

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30168	מוסדר	חלק	73	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 5166/ב' בתחומה.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	החלפה	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 5022/א' בתחומה	4847	2432	30/01/2000

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמית מנדלקרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עמית מנדלקרן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	1	24/08/2020	עמית מנדלקרן	14: 37 24/08/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		21/01/2020	יורם אלישיב	14: 20 19/02/2020		לא

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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			מימושים מגשימים פוטנציאל בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13			mimushim.b@gmail.com

1.8.2 יזם**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	עמית מנדלקרן		פרטי	תל אביב-יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a-studio.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 מרפסות ומרפסות סוכה למבנה קיים ברחוב ויטל 46

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספת מרפסות ומרפסות סוכה

2.2.2 קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.

2.2.3 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	358	100
סה"כ	358	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	358.58	100
סה"כ	358.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	חניה החניה תהיה בהתאם למאושר בהיתר מס' 2017/0141.
ב	שימור לא תותר הריסת קטעי החזיתות המסומנות לשימור בנספח הבינוי.
ג	היטל השבחה 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום או שניתן פטור בהתאם להוראות החוק.
ד	סטיה ניכרת 1. גובה הבניין המירבי כמצוין במסמכי התוכנית יהנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטיה ניכרת. 3. מספר קומות הקבוע במסמכי התכנית יהיה מחייב וכל סטייה ממנו תהווה סטיה ניכרת. 4. כל סטיה מהוראות עיצוב אדריכלי לעניין מרפסות (סעיפים 4.1 ד' - 1-7) תחשב כסטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי 1. תותר תוספת של מרפסות זיזיות בחזית הבניין המזרחית כמתואר במסמכי התכנית. 2. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 3. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה. 4. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. 5. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 6. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 7. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". 8. כל סטיה מההוראות לעניין המרפסות (סעיפים 1-7) תחשב כסטיה ניכרת 9. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד. 10. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מיסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה.

4.1

מגורים ג'

11. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.
12. גגות המבנה יהיו שטוחים.
13. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.
14. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה
15. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת.



ו

קווי בנין

1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.
2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
3. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד.



ז

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המרפסות ביחס לשאר הבניין.
2. כל התנאים שנקבעו בהיתר בניה שמספרו 2017-0141 תקפים



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)			
													מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
													עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי
358	560	320	430	14	16.7 (1)	5	2	(2)	(2)	(2)	(2)	48				

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) מעל גובה זה תותר הקמת יציאה לגג, גנרטור חירום ומעקה בנוי בגובה של עד 150 ס"מ.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המרפסות	המרפסות יוקמו בהינף אחד יחד עם הקמת הבניין

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית 10 שנים מיום קבלת תוקף

