

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1094531

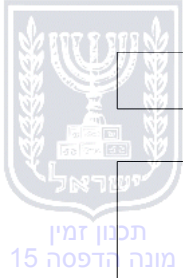
הרחבת יחידת דיור ברח' הציפורן 21, גילה, ירושלים

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

המגרש ממוקם ברחוב הציפורן מס' 21 בשכונת גילה. המגרש קיים בניין למגורים בן שתי קומות מעל מרתף. הכולל, יח"ד אחת וקיר משותף לבניין בחלקה צמודה. המגרש מוגדר כאזור מגורים 5 בתכנית 2506. הבניין נבנה עפ"י היתר בניה מס' 28649 בתיק בנין מס' 88/55

התכנית מציעה הרחבת יח"ד במרתף ובקומה עליונה/עליית גג. סה"כ השטחים המבוקשים להרחבה הינם כ-50% מהשטחים המאושרים בתכנית החלה על המגרש.

מוצע תוספת שטחי עיקריים בקומת מרתף (חללים קיימים), הכשרת עבירה בקומת קרקע והשמשת חלל גג רעפים קיים.

מעמדו של מגישי התכנית הינם בעלי הנכס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יחידת דיור ברח' הציפורן 21, גילה, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1094531

מספר התכנית

0.360 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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

218200 קואורדינאטה X

626800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הציפורן בשכונת גילה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	הצפורן	ירושלים

שכונה גילה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28108	מוסדר	חלק	52	

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 15



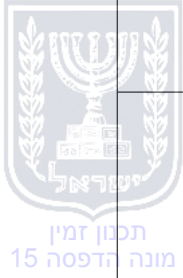
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2506	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2506. הוראות תכנית 2506 תחולנה על תכנית זו.	0			
2506 / א	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2506 / א. הוראות תכנית 2506 / א תחולנה על תכנית זו.	3397			11/11/1986



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 15 16/07/2023	יואן נטף	16/07/2023	1		רקע	בינוי
לא		09: 29 19/07/2023	יואן נטף	04/07/2023	1		רקע	טבלת שטחים
לא		10: 01 24/07/2023	שאול יורובסקי	02/05/2023	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
	פרטי	יחזקאל דלשאד			ירושלים	הצפורן	21			bbt310@gmail.com
	פרטי	עליזה דלשאד			ירושלים	הצפורן	21			bbt310@gmail.com

1.8.2 יזם

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	יצחק קטורזה		סולי ושי	ירושלים	עמק רפאים	63	054-2049791		isoccele310@gmail.com
מודד	מודד	שאול יורובסקי	760		ירושלים	הצפורן	3	050-5301268		
	הנדסאי	יואן נטף	44910	סולי ושי	ירושלים	עמק רפאים	63	054-2049791		isoccele310@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תוספות בנייה לשם הרחבת יחיד קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים א'.
2. קביעת שטחי בניה מירבי.
3. קביעת מספר קומות מירבי.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך רישוי.
5. קביעת קווי בנין מירבי.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

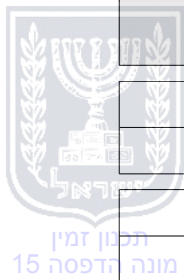
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	360.33	100
סה"כ	360.33	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	360.33	100
סה"כ	360.33	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת באותו סוג, גוון וכיחול כאבן הבניין הקיים. הבנייה תכונן זמין מונה הדפסה 15</p> <p>באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>תותר תוספת הבניה בהתאם למפורט במסמכי התכנית.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל שינוי ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. מס' יחידת הדיור הקיים בחלקה הינו מחייב וכל תוספת יח"ד מעבר לקיים תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p>
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט הינם לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' היקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>

מגורים א'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
													שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
(1)	(1)	(1)	(1)	1	97	349	67.8	58.7	0	222.4	360.33	1	1	מגורים	א' מגורים



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים א'	מגורים	1	1	47

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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי שירות. (* כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבניה	תתאפשר בניה בשלבים : מפלס -3.75 קומת מרתף ומפלס +0.00 קומת קרקע יחד. מפלס +6.90 קומת עליית גג בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

משך הזמן למימוש התכנית יהיה 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15