

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1048818

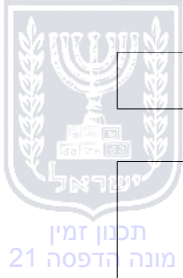
הרחבת יחידות דיור קיימות ברחוב האדמו"ר מרוזין 25 ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005201076/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בבניין הנמצא בחלקה 78, גוש 30256, ברח' האדמו"ר מרוזין, ירושלים.
בבניין 7 קומות קיימות, מתוכן קומת מחסנים אחת.
תכנית זו מציעה קומה נוספת עבור הרחבת יח"ד קיימות, וכן מציעה הרחבות יח"ד בחללים פנימיים ובחזיתות המבנה, ממ"דים ומרפסות.

הבניין נבנה ע"פ היתר בניה מס' 1980/39, בהמשך הוצאו היתרים נוספים עבור בנית מרפסות.
מגישי התכנית הינם בעלי דירות בבניין.



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

הרחבת יחידות דיור קיימות ברחוב האדמו"ר מרוזין 25 ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1048818 מספר התכנית

1,381 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	216303
קואורדינאטה Y	632784

1.5.2 תיאור מקום

הבניין נמצא ממערב לרח' האדמו"ר מרוזין, וממזרח לרח' חי טייב. מצפון ומדרום לבניין - ישנם בניינים נוספים.

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	האדמו"ר מרוזין	25	

שכונה הר נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30256	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>א/966</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 966/א ממשיכות לחול.	2169	582		27/11/1975
<u>ב/966</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 966/ב ממשיכות לחול.	2345			14/07/1977
<u>ג/966</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 966/ג ממשיכות לחול.	2658	11		18/09/1980



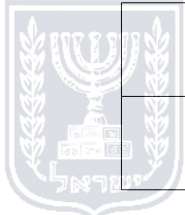
1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יבגני בריק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יבגני בריק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 52 02/12/2024	אסתי אלפנט	02/12/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		15: 04 27/11/2024	אסתי אלפנט	27/11/2024	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא		09: 18 30/10/2022	זלמן וולף	30/10/2022	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	דוא"ל
	פרטי	מרים רייזמן			ירושלים	האדמו"ר מרוזין	25	02-0000000	

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יבגני בריק	115703		ירושלים	קאסוטו	7	053-4571930	aeel3504@gmail.com
הנדסאי	הנדסאי	אסתי אלפנט	29455424		ירושלים	קאסוטו	7		aeel3504@gmail.com
מודד	מודד	זלמן וולף	1522		כפר חב"ד	(1)			

(1) כתובת: ת.ד. 833.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הרחבת יחידות דיור קיימות ברח' האדמו"ר מרוזין 25, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים ג'.
2. קביעת קווי בנין מירביים.
3. קביעת מספר קומות מירבי בתחום התכנית.
4. הגדלת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
5. קביעת שלבי הביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי.
7. קביעת הוראות בדבר בינוי להריסה
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



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 ג'	1

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

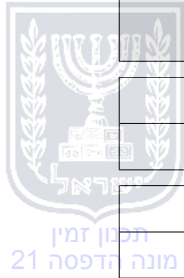
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,381	100
סה"כ	1,381	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,381.1	100
סה"כ	1,381.1	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>תותר תוספת בינוי בהתאם למפורט במסמכי התכנית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המרבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</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:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>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> <p>4. תנאי לתחילת העבודות יהיה ביצוע ההריסות בפועל כפי שמופיעות במסמכי התכנית.</p> <p>5. תנאי להיתר לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה יהיה תיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה וקבלת תנאים והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן ביצוע עבודות החפירה והבניה.</p> <p>6. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש, בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית</p>

	<p>זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות התוספת המוצעת בקומת הקרקע במפלס 5.81 - (717.72) תשמש עבור לובי כניסה לבניין וחדר עגלות. יתוכננו פתחים בעזרת חלונות רחבים ככל הניתן, וזאת על מנת לא ליצור חזית אטומה כלפי הרחוב.</p>
ח	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה כל בינוי המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי מיועד להריסה.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
י	<p>גגות 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים מחדר המדרגות המשותף אל גג הבניין.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים העצים המסומנים בתשריט ובנספח 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. יש להגיש סקר עצים מעודכן לפני מתן היתר בניה בתיאום עם אגף שפ"ע</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
198.22	(1)	(1)	(1)	(1)	7	16	310	4291.04	619.31	459.24	866.48	2346.01	1381	25	1	מגורים	ג' מגורים		

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבניה בחזיתות המבנה	הבניה בחזיתות המבנה תעשה כל עמודה בנפרד, ללא תלות האחת בשניה, כאשר במקרה של ביצוע חלקי יתאפשר שגג הקומה האחרונה שנבנתה יהווה מרפסת תקנית לקומה שמעליה.
2	תוספת בניה על הגג	תוספת הבניה על הגג תעשה לכל דירה בנפרד, ללא תלות האחת בשניה, ולא תלות בבניה בחזיתות המבנה.
3	הרחבת יח"ד במפלס -3.06	ההרחבה תינתן ללא תלות בהרחבות הנוספות.

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21