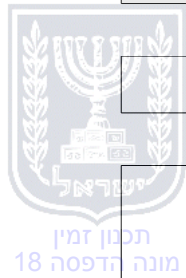


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1174523

תוספת שטחי בניה לאזור מגורים ולשטח לבנייני ציבור - רח' טרומן



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/SV4/1/1005277322/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להוסיף שטחי שירות עיליים ותחתיים לשטחי המגורים בתכנית 101-0192815, לצורך השלמת שטחי ממ"ד בעקבות תוספת דירות בהקלת שבס, בקשה שואשרה בתאריך 12/09/2023 בתיק 2021/0497.01 למתן הקלה לבניית 212 יחד.  
בנוסף התכנית מוסיפה שטחי בינוי עיקריים למגרש למבני ציבור בתכנית 101-0192815 בשל הגדלת הפרוגרמה למבני הציבור.  
כל זאת מבלי לשנות את הוראות הבינוי, קווי הבניין ומספר הקומות העיליות והתת קרקעיות בתכנית 101-0192815.  
תוספת שטחי החניון נועדה להתאים את התכנית לנספח חישוב השטחים של תכנית 101-0192815 ולתקן טעות סופר בנוגע לשטחי שירות שנפלה בטבלה 5 בתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת שטחי בניה לאזור מגורים ולשטח לבנייני ציבור - רח' טרומן

101-1174523 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**

6.945 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (14), 62 א.א (א) (18)

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	219600
קואורדינאטה Y	636200

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		טרומן הרי	ירושלים

רמות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30617	מוסדר	חלק	267, 272-273	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1A - 1B	101-0192815

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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>101-0192815</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0192815 ממשיכות לחול.	8336	12709		11/07/2019



## 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 אפריל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק אפריל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 56 14/02/2024	ראובן אלסטר	10/01/2023		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 18

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

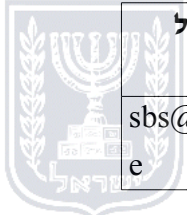
**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	פרטי	שמחה בן סירא			גבעתיים	דרך בן גוריון דוד	258			sbs@sbsg.b e

**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
	עורך ראשי	יצחק אפריל		מלצר-אפריל אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'	30	02-6509323		office@maarc s.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68			meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

הגדלת שטחי שירות שאושרו בתכנית 192815 לאזור מגורים ג' והגדלת שטחי בניה על קרקעיים שאושרו בתכנית 192815 למבנים ומוסדות ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 2587 מ"ר שטחי שירות לשטחים שאושרו בתכנית 192815 לאזור מגורים ג' ללא שינוי בהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית 192815.

2. תוספת שטחי בניה על קרקעיים לשטחים שאושרו בתכנית 192815 למבנים ומוסדות ציבור ללא שינוי בהוראות בינוי שנקבעו בתכנית 192815.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1A, 1B
מבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1A, 1B
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ג'	1A, 1B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	1A, 1B
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1A, 1B
XXX	מגורים ג'	1A, 1B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	900.57	13.05
מגורים ג'	5,999.46	86.95
סה"כ	6,900.03	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	899.67	13.04
מגורים ג'	5,999.46	86.96
סה"כ	6,899.13	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים, חניה ומחסנים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> 1. תותר תוספת שטחי שירות בהתאם למופיע בטבלה 5, בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815, הכל מבלי לשנות את הוראות הבינוי וקווי הבניין המאושרים בתכנית 192815 (ראו טבלה מס' 5). 2. כל יתר הוראות תכנית 192815 שלא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול ללא שינוי.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט: XXX השטח המסומן בתשריט זה עם זיקת הנאה למעבר רגלי ישמר כמעבר רגלי בהתאם להוראות שנקבעו בסעיף 4.1.2 ד' שבתכנית 192815.
<b>ג</b>	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי השטח המסומן בתשריט זה עם זיקת הנאה למעבר רגלי ישמר כמעבר רגלי בהתאם להוראות שנקבעו בסעיף 4.1.2 ד' שבתכנית 192815.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> (א) בתי כנסת (ב) כיתות גן ילדים (ג) כיתות מעון (ד) מרכז לשירותי קהילה, רווחה בתחום ותרבות (ה) מקוואות (ו) חניה (ז) מחסנים וחדרים טכניים (ח) מתקנים הנדסיים (ט) כל שימוש ציבורי לפי סעיף 188 לחוק, בהתאם לתיאום ואישור המחלקה למדיניות התכנון ומחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>שטחים מבונים לצרכי ציבור</b> 1. תותר תוספת שטחי בניה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815, הכל מבלי לשנות את הוראות הבינוי וקווי הבניין המאושרים בתכנית 192815 (ראו טבלה מס' 5). 2. כל יתר הוראות תכנית 192815 שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר) תוספת				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 7	(3) 12	(3) 37.8	(3) 58	(2) 13033	(2) 5939	(1) 1740	(2) 1488	(1) 3866	2047	1A	מגורים	ג' מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 7	(3) 12	(3) 37.8	(3) 118	(2) 23519	(2) 8673	(1) 3649	(2) 3096	(1) 8101	3991	1B	מגורים	ג' מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	(3) 5	(3) 21.2		3897	(3) 1720		(3) 100	2077	907	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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 הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה, מרפסות ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- כדי לאפשר גמישות בתכנון החניון יותר ניווד שטחי שירות תת-קרקעיים בין תת תאי השטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: בהתאם למאושר בתכנית 192815.
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: בתכנית זו מוצעת תוספת של 2587 מ"ר שטחי שירות. שטח תוספת זו מהווה 7.6% מסך כל שטחי הבניה למגורים (עיקרי+שירות) המוצעים בתכנית 192815. תוספת שטחי הבניה מוצעת מכוח סעיף 62א(א) סעיף קטן 14 לחוק התכנון והבניה.
- (3) בהתאם למאושר בתכנית 192815.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות פיתוח

הערה: כל יתר הוראות שנקבעו בסעיף 6 בתכנית 192815 ממשיכות לחול ללא כל שינוי

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל יתר הוראות שנקבעו בסעיף 7.1 בתכנית 192815 ממשיכות לחול ללא כל שינוי	

### 7.2 מימוש התכנית

לר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18