

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0501262

שינוי קווי בניין עבור מרפסות וממ"דים, מבוא רפידיס 2, ירושלים

ירושלים

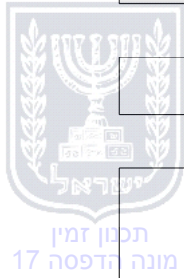
מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

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

בגלל העובדה שקיימת תכנית מפורטת לחלקה שמספרה 12921 ותכנית זו מפרטת קווי בניין ספציפיים לא ניתן היה לשנות את קווי הבניין מתוקף תמ"א 38. מטרת התכנית לשנות את קווי הבניין המאושרים על מנת לאפשר בניית ממ"דים ומרפסות כולל מרפסות סוכה, בהתאם לתמ"א 38. בנוסף מטרת התכנית לאפשר תוספת שטחי בניה עיקריים בסך כולל של 25 מ"ר עבור יחידות הדיור שהורחבו בתכנית מס' 12921 בשטח בניה הקטן מ-25 מ"ר (יח"ד מס' 17,19,21,23). שטחים אלה יתווספו על השטחים שנבנו במסגרת היתר בניה לתמ"א 38 שמספרו 2016-030 שהוצא לבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין עבור מרפסות וממ"דים, מבוא רפידים 2, ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0501262 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.528 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 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 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
	קואורדינאטה X	221225
	קואורדינאטה Y	634050

1.5.2 תיאור מקום

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	מבוא רפידים	2	

שכונה רמת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30100	מוסדר	חלק	168	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה.	החלפה	62
12/09/2011	6482	6292	תכנית זו משנה את תכנית מק/12921 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מק/12921 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/12921
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב'. הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א'. הוראות תכנית מק/5022/א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/12/2017	עמית מנדלקרן	25/12/2017		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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	יקוטיאל רדונסקי			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			JMK תמ"א 38 ירושלים בע"מ	ירושלים	הצדיק משטפנשט	6			elikahan1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חדווה אוקסנברג			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		צבי אוקסנברג			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		דנה אליאס			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		הנרייטה אנגל			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		יעל אנגל			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ציפורה בדיל			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		יוסף בן שמואל			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		לאורה בן שמואל			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		סטיב גרינבאום			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		אברהם גרינהאוז			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		גודית זובין			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		אסתר זיסקינד			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		אביטל יעקב			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		אפרים כהנוביץ'			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		חיה כהנוביץ'			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		יעקב לוי			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		סימה לוי			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		מנדי מנדלסון			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		דורית מרגוליס			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלון נסים			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		עדי נסים			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		גיוליה פומרנץ			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		נורמן פומרנץ			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		אברהם פלישמן			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		שושנה פלישמן			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		חיים פרומין			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		רחל פרומין			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		ענת פרידמן			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		יקוטיאל רדונסקי			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		שפרה רדונסקי			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		קלמן רוזנבאום			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		אלישבע רוט			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com
בעלים		ברוך רוט			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מיכאל שכטר			ירושלים	מבוא רפידים	2	052-7621600		elikahan1@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: זובין ג'ודית מס' דרכון: 453984878, פומרנץ נורמן מס' דרכון: 035956584, פומרנץ ג'וליה מס' דרכון: 038902054, גרינבאום סטיב מס' דרכון: 480127714. לכלל הדיירים קיים יפוי כח לעורך דין אהרון אגסי מרחוב רביבים 26 ירושלים.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 הבניין על מנת לאפשר בניית ממד"ים ומרפסות ותוספת שטחי בניה בשטח בניה כולל של 25 מ"ר, מבוא רפידים 2 ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לשם הקמת ממד"ים ומרפסות.
- הגדלת שטחי הבניה העיקריים המאושרים ע"פ תכנית 12921 ב-25 מ"ר וקביעתם ל-2584.19 מ"ר
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,528	100
סה"כ	1,528	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,509.01	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,509.01	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים ג' וחלות על שטח זה הוראות תכנית 12921, למעט ההוראות לעניין קווי הבניין ולעניין שטחי הבניה העיקריים שיהיו כמפורט להלן.</p> <p>1. קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום להקמת הרחבות דיור לרבות ממ"דים, ובקו שתי נקודות בצבע אדום לשם תוספת מרפסות.</p> <p>2. תותר הגדלת שטחי הבניה העיקריים המאושרים בתכנית 12921 ב-25 מ"ר באופו שסה"כ שטחי הבניה העיקריים יהיו 2584.19 מ"ר.</p>
ב	סטיה ניכרת
	<p>קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. 2. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד. 3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך מסתורים יעודיים. 4. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה. 5. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האויר לאורך השנים. 6. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג. 7. גגות המבנה יהיו שטוחים. 8. המתקנים הטכניים כולל קולטי שמש ודודים ימוקמו על גגות המבנה. 9. לפחות 70% משטח חזיתות הבניין יצופו באבן. חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 30% בהם מותר שימוש בחומרי בניין אחרים. 10. אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר. 11. תותר בניית מרפסות זיזיות בתחום קווי הבניין שבתכנית.</p>
ד	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>2. ראה סעיף 4.1.2 ז' שבהוראות תכנית מס' מק/ 12921.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא יינטעו 3 עצים בוגרים בתחום החלקה, בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ובתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ה	שמירה על עצים בוגרים
	<p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואין לעקרם.</p>

מגורים ג'	4.1
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' מק/12921 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 501262 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>	ו



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי															
אחורי															
צידי- שמאלי															
צידי- ימני															
מעל הכניסה הקובעת															
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	364.57	26.67	180.09	2557.52	1528	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בתכנית מק/12921.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 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 אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה והמרפסות יבוצעו בהינף אחד	לא תותר הקמתם בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

ביצוע תכנית זו בתוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17