

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0544890

שינוי יעודי קרקע ברח' כפר ברעם 20, ירושלים

ירושלים

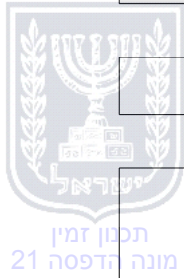
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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

בחלקה 8 בגוש 30004, קיים מבנה בבעלות של מר אליהו עגימי. החלקה עפ"י תב"ע מס' 4289 שאושרה בשנת 1998 מיועדת לשטח למעבר הולכי רגל למרות שמר עגימי פנה לעירייה לפני אישור התב"ע וביקש לתקנה. עיריית ירושלים הבטיחה לטפל לתיקונה אבל עד כה לא פעלה לקידום שינוי היעוד. מטרת התב"ע היא שינוי היעוד הנוכחי המאושר לשטח מגורים.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינוי יעודי קרקע ברח' כפר ברעם 20, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0544890

מספר התכנית

0.082 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

219929 קואורדינאטה X

632124 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכ' נחלאות, רח' כפר ברעם 20, רח' להולכי רגל.

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	כפר ברעם	20	

שכונה נחלאות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30108	לא מוסדר	חלק	8-9	

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



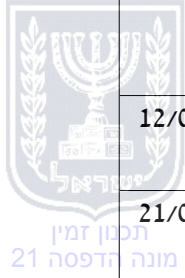
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/1998	2264	4617	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 4289 בתחומה.	החלפה	4289
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוריתה גורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוריתה גורן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה בינוי, מס' קומות, מפלס 0.00 ובינוי הגגות.	18: 21 09/01/2019	דוריתה גורן	09/01/2019		1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	15: 31 06/01/2019	דוריתה גורן	06/01/2019		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	דליה עגימי			ירושלים	כפר ברעם	20			Daliaajami @walla.co m

**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
אדריכלית	עורך ראשי	דורית גורן	25192		ירושלים	אגריפס	8	02-6247347		doritag@netv ision.net.il
מהנדס	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il

## 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

שינוי ייעודי קרקע בחלקות 8 ו-9 בגוש 30108, ברח' כפר ברעם 20, הכולל הסדרה, תוספת והרחבת יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

- 1- קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
- 2- קביעת בנייה בגובה של 2 קומות וגג רעפים מוגבה וכן קומת מחסנים תחתונה.
- 3- שינוי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים ב'.
- 4- קביעת קווי בניין בשטח.
- 5- קביעת מס' יחידות דיור.
- 6- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- 7- קביעת הוראות הריסה.
- 8- ביטול מעבר ציבורי להולכי רגל מאושר.
- 9- קביעת הוראות להוצאת היתר בניה והיתר אכלוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	57.5	70.12
שביל להולכי רגל	24.5	29.88
<b>סה"כ</b>	<b>82</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	82.39	100
<b>סה"כ</b>	<b>82.39</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר בנייה, בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים:</p> <p>גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי.</p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. חזיתות המבנה תהינה ללא כבלים ומערכות חיצוניות.</p> <p>ג. תותר גמישות של עד 20 ס"מ ממפלס ה- 0.00 של התכנית, כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>ד. תותר הבלטת מרפסת בשיעור של עד 60 ס"מ ממישור החזית כלפי רחוב חצור או הבלטת מרפסת בשיעור של עד 100 ס"מ ממישור החזית כלפי רחוב ברעם.</p> <p>ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>גובה מדלפות הגג לא יעלה על 1.10 מ' מפני התקרה העליונה.</p> <p>1. גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות ושקעים.</p> <p>2. יותרו אך ורק פתחים במישור הגג.</p> <p>3. לא יותרו חלונות שבולטים ממישור הגג (קוקיות).</p> <p>4. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגז רוח. אופיים וכיוונים לפי נספח הבינוי.</p> <p>5. יוצגו פרטי מזחלות.</p> <p>6. יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על ג הבניין החדש. לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדומה.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>התכנית פטורה ממתן פתרון חניה בכפוף לחוות דעת מחלקת תושי"ה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל שינוי יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>3. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4. שלבי ביצוע הינם מחייבים וכל שינוי יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ו	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא פורסם 2823/0 ירושלים, נחלת אחים; 27212/0 "ירושלים, בנייני האומה (דרום)" פ"י: "4923 עמ" 4944 מיום: 26/09/2000 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, ח"התשל 1978.</p> <p>ב. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן הקיים בסביבה. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>ב. הפתחים יהיו ביחס אנכי של 1/2 עד 2/3.</p> <p>ג. תותר הבלטת מרפסת בשיעור של עד 60 ס"מ ממישור החזית כלפי רחוב חצור.</p> <p>ד. תותר הבלטת מרפסת בשיעור של עד 100 ס"מ ממישור החזית כלפי רחוב ברעם.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו הבניה המוצעת בתכנית זו יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע, והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p><b>תוכנית שיקום</b></p> <p>שיפוץ מעטפת הבניין:</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה החלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.</p>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידה הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>ד. היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה, בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יג	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יד	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מי נגר יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>



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

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	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי				גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	0	1	3 (4)	7.2 (3)	2	100	220 (2)	20	0	40	160 (1)	82	1	מגורים	מגורים ב'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 0	1	מגורים	מגורים ב'

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) שטח עיקרי כולל שטח חלל גג רעפים..
- (2) סה"כ שטחי הבניה כוללים שטח חלל גג רעפים..
- (3) גובה רום גג רעפים +9.56.
- (4) קומה שלישית היא קומה מובלעת בתוך גג הרעפים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21