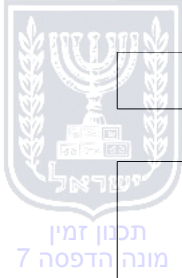


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0809053

תוספת קומות ושטחי בניה, רחוב יפו 184



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
23/04/2020

להפקיד את התכנית  
07/07/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת קומות, יחידות דיור ושטחים למבנה ברחוב יפו 184. התכנית אינה כוללת עקירת עצים.

התכנית התקפה במגרש היא תכנית מס' 101-0171793. היתר בניה למבנה התואם את התב"ע שמספרו 2016/549 קיבל אישור וועדה ונימצא בשלביו הסופיים.

מהות הבקשה כוללת שינוי יעוד המגרש ממגורים מיוחד לאיזור מגורים ד', הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות וקביעת קווי בנין חדשים עבור המרפסות הזיזיות בחזית הצפונית (הרחבה של 20 ס"מ לכיוון צפון).

מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספת קומות ושטחי בניה, רחוב יפו 184

**מספר התכנית** 101-0809053

**1.2 שטח התכנית** 0.669 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**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

**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    | 219900  |
| קואורדינאטה Y    | 632725  |

### 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

| ישוב    | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|------|----------|-------|
| ירושלים | יפו  | 184      |       |

שכונה מקור ברוך

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30076    | מוסדר   | חלק           | 200                 |                   |

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 07/01/2016 | 2514                    | 7180               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0171793 ממשיכות לחול. | שינוי   | 101-0171793       |
| 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 5022/א. הוראות תכנית 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                  |                |                   | עמית מנדלקרן |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | עמית מנדלקרן |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 14: 34 21/11/2019 | עמית מנדלקרן | 12/11/2019  | 2                   | 1: 100   | מנחה  | אדריכלות       |
| לא                  |                | 14: 39 21/11/2019 | עמית מנדלקרן | 21/11/2019  | 1                   | 1: 200   | רקע   | טבלת שטחים     |
| לא                  |                | 14: 45 20/11/2019 | ראובן אלסטר  | 14/05/2019  |                     | 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/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל               |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|---------------------|
| פרטי           | פרטי | חגית בן אהרון |               |          | ירושלים | עזרא | 28  |       |     | nofeidan1@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון | פקס | דוא"ל               |
|-------|-------|---------------|---------------|----------|---------|------------|-----|-------|-----|---------------------|
| בעלים | פרטי  | דוד בטיש      |               |          | ירושלים | הפלמ"ח     | 24  |       |     | nofeidan1@gmail.com |
| בעלים | פרטי  | שמחה בטיש     |               |          | ירושלים | הפלמ"ח     | 24  |       |     | nofeidan1@gmail.com |
| בעלים | פרטי  | איתי בן אהרון |               |          | ירושלים | עזרא       | 28  |       |     | nofeidan1@gmail.com |
| בעלים | פרטי  | חגית בן אהרון |               |          | ירושלים | עזרא       | 28  |       |     | nofeidan1@gmail.com |
| בעלים | פרטי  | פרידה בן הדור |               |          | ירושלים | הפלמ"ח (1) | 24  |       |     | nofeidan1@gmail.com |
| בעלים | פרטי  | ישראל דדש     |               |          | ירושלים | הפלמ"ח     | 24  |       |     | nofeidan1@gmail.com |
| בעלים | פרטי  | שלמה דרעי     |               |          | ירושלים | הפלמ"ח     | 24  |       |     | nofeidan1@gmail.com |

| דוא"ל               | פקס        | טלפון       | בית | רחוב       | ישוב    | שם תאגיד                 | מספר רשיון | שם          | תיאור | סוג   |
|---------------------|------------|-------------|-----|------------|---------|--------------------------|------------|-------------|-------|-------|
| nofeidan1@gmail.com |            |             | 24  | הפלמ"ח     | ירושלים |                          |            | דניאל ויצמן | פרטי  | בעלים |
| nofeidan1@gmail.com |            |             | 24  | הפלמ"ח     | ירושלים |                          |            | עופר כהן    | פרטי  | בעלים |
| nofeidan1@gmail.com |            |             | 24  | הפלמ"ח     | ירושלים |                          |            | יוסף עידן   | פרטי  | בעלים |
| nofeidan1@gmail.com |            |             | 24  | הפלמ"ח     | ירושלים |                          |            | גדעון פנחסי | פרטי  | בעלים |
| nofeidan1@gmail.com |            |             | 24  | הפלמ"ח     | ירושלים |                          |            | דב קצנלבוגן | פרטי  | בעלים |
| blaujacob@gmail.com | 02-5610412 | 054-6680140 | 24  | אגסי שמעון | ירושלים | עשירה אחזקות וניהול בע"מ |            |             |       | בעלים |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיים ייפוי כח תכנוני עבור כל בעלי הקרקע לעו"ד אבישי דרעי מס' ת.ז. 301313946

(1) כתובת: אין מספר זהות.

#### 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     |
|            | מודד      | ראובן אלסטר  | 502        |          | ירושלים     | כנפי נשרים | 68  | 02-6522294 |     | meimad@meimad-sur.co.il |



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

תוספת קומות, שטחי בניה ודירות למבנה קיים ברחוב יפו 184

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל המבנה המאושר.

2.2.2 תיקון קווי בניין עיליים למרפסות

2.2.3 קביעת מס' יחידות הדיור ל - 70 יחידות דיור.

2.2.4 קביעת מספר הקומות ל-10 קומות מעל ה-0.00 וקומה אחת מתחת ל-0.00.

2.2.5 קביעת שלבים לביצוע התכנית.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ד' | 1       |

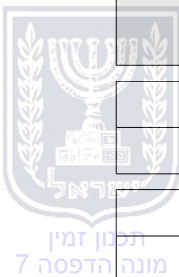
  

| סימון בתשריט          | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------|----------------|
| חזית מסחרית           | מגורים ד' | 1              |
| קו בנין עילי          | מגורים ד' | 1              |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ד' | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

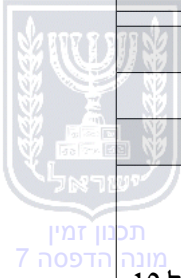
| מצב מאושר |     |        |
|-----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ד' | 669 | 100    |
| סה"כ      | 669 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ד' | 670.67    | 100          |
| סה"כ      | 670.67    | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים ד'   |
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים, מסחר  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. תמהיל הדירות בפרויקט כולו יכלול דירות בגודל של עד 60 מ"ר</p> <p>2. מתוך כלל יחידות הדיור בפרויקט 30 יחידות ישמשו יחידות דיור להשכרה לתקופת זמן של 10 שנים בהתאם לפרק השביעי לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959</p>  |
| ב     | <p><b>חניה</b></p> <p>כיוון שהפרויקט מתוכנן על ציר רק"ל וגודל הדירות בפרויקט אינו עולה על 60 מ"ר ניתן פטור ממתן פתרונות חניה עבור כלל הדירות בפרויקט כמו גם עבור שטחי המסחר.</p>  |
| ג     | <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום או שניתן פטור בהתאם להוראות החוק.</p>   |
| ד     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניין המירבי כמצוין בניספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. סגירת מרפסות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. השימוש המסחרי בקומות הקרקע מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> |
| ה     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הגדרות : פרגולה : בהתאם לתקנות העזר.</p> <p>1. תותר תוספת של שטחים, קומות ודירות למבנה קיים בהתאם למתואר בתשריט התכנית ובנספח הבינוי.</p> <p>2. הקומות החדשות שיתווספו למבנה ישמרו על אחידות עיצובית (חלונות, מעקות, סוג אבן) של המבנה כלל המבנה בהתאם למבנה שיאושר בהיתר הראשון שיצא למבנה.</p> <p>3. תותר תוספת של מרפסות זיזיות בחזיתות הבניין כמתואר בתשריט ובנספח הבינוי. מרפסות אלה אפשר שיהיו מדורגות על מנת לאפשר הקמת סוכות.</p> <p>4. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.</p> <p>5. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מיסתורים</p>                |





| 4.1 | מגורים ד'   |
|-----|---|
|     | <p>ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה.</p> <p>6. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>7. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האויר לאורך השנים.</p> <p>8. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>9. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>10. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה ממדרגות וחדרי מכוונות/טכניים ככל שידרשו.</p> <p>11. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.</p> <p>12. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה</p> <p>13. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת.</p> <p>14. חומרי הגמר של הקומות החדשות ושל תוספת הבניה לקומות הקיימות יהיו זהים לחומרי הגמר הקיימים במבנה.</p> <p>15. המפלסים המצויינים בנספח הבינוי הינם מנחים ותותר סטיה מהם כל עוד ישמר מספר הקומות המצוין בטבלה 5.</p> <p>16. תותר הקמת פרגולות במרפסות הגג ובלבד שאלה יהיו אחידות לכלל התכנית.</p> <p>17. קומת הקרקע תשמש למסחר בלבד, למעט כניסות למבנה המגורים ומערכות טכניות.</p> <p>18. יותר שימוש בקירות מסך בחזיתות המבנה</p> |
| ו   | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, תיאום הפתחים וחזיתות המבנה, המרפסות, חומרי ציפוי ופרטי גמר עיצובם ומידותיהם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. פתרון האשפה יתבסס על חדר האשפה הקיים בתכנית עם תוספת עגלות אשפה.</p> <p>3. אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו, התשי"ל-1970).</p> <p>4. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: מניעת מטרדים סביבתיים בזמן ולאחר הבניה, מיקום מערכות מכניות, איוורור מיזוג, שילוט וכדומה. ביצוע הפעולות שידרשו יהיו על חשבון מגישי התוכנית לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לפיה 30 יחידות דיור ישמשו להשכרה לתקופת הזמן של 10 שנים בהתאם לפרק השביעי לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959</p>  |
| ז   | <p><b>מסחר</b></p> <p>החזית המסומנת בקו סגול בתשריט הינה חזית מסחרית וחלות עליה ההוראות הבאות: 1. שטח חנות לא יעלה על 100 מ"ר 2. הכניסה לשטחי המסחר תהיה מכיוון רחוב יפו בלבד. 3. לא יתאפשר מיקום כניסות לקומת המסחר מכיוון החזיתות המערבית, הצפונית והמזרחית של המבנה 4. לא תתאפשר הצבת שולחנות וכיסאות לכיוון המעברים הניצבים לרחוב יפו אלא רק לאורך רחוב יפו עצמו.</p>   |
| ח   | <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>   |
| ט   | <p><b>ניהול מי נגר</b></p>  |

| 4.1 | מגורים ד'  |
|-----|--|
|     | בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4 מי נגר יופנו לשצ"פ הסמוך |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף - מ"ר | קו בנין (מטר) |       |             |            | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר)   |                    |       |                   | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |                |       |
|---------------------------------|---------------|-------|-------------|------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|---------|--------|-----------|----------------|-------|
|                                 | קדמי          | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |            |                                    |           | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                 |         |        |           | גודל מגרש כללי |       |
|                                 |               |       |             |            |            |                                    |           |                   | שרות               | עיקרי | שרות              |                 |         |        |           |                | עיקרי |
| 840                             | 0             | 3     | 0           | 0          | 10         | 33 (1)                             | 70        | 669               |                    | 1150  | 3100              | 669             | 1       | מגורים | ד' מגורים |                |       |
|                                 |               |       |             |            |            |                                    |           |                   |                    |       | 300               |                 | 1       | מסחר   | ד' 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) מעל מפלס זה תותר הקמת חדר יציאה לגג, מתקנים ומערכות טכניות ומעקה בנוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה         |
|----------|----------|----------------|
| 1        | בניה     | בניה בהינף אחד |

### 7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתרי בניה למימוש כלל הבינוי בתכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7