

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0758466

תוספת שטחי בניה למבנה קיים, מבוא רפידיים 2, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
18/08/2020

להפקיד את התכנית
23/11/2020

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

תכנית זו מהווה תוכנית משלימה לתכנית מס' 501262 אשר קיבלה תוקף ב-22/06/2018. בתכנית המקורית שהוגשה לחלקה לא הוגשה בקשה לתוספת שטחי בניה מתוקף ניווד שטחים בעקבות נסיגות מקומות המגורים הטיפוסיות לקומת הפנטהאוז מתוך כוונה לבקש שטחים אלה בהליך היתר בניה רגיל לתמ"א 38. בפועל החליטה מחלקת רישוי בעיריית ירושלים כי לא ניתן לבקש שטחים אלה מתוקף תמ"א 38 כיוון שהמבנה כבר קיבל אישור כי חוזק. תכנית זו מבקשת להשלים את ניווד שטחי הבניה הנ"ל לקומת הפנטהאוז ולהציע בתכנית זו כתוספת שטחים אשר משלימים את ההיתר שהתקבל מתוקף תמ"א 38 (ועל כן לפטור תוספת זו מהיטל השבחה). בנוסף התכנית מבקשת לאשר הגדלת מרפסות מעבר ל-14 מ"ר בקומות התחתונות וזאת על מנת לאפשר מרפסות סוכה בקומות אלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי בניה למבנה קיים, מבוא רפידים 2, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0758466	מספר התכנית	
1.528 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	
לי"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

221225 קואורדינאטה X

634050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבוא רפידים 2, ירושלים

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/06/2018	8859	7842	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0501262	החלפה	101-0501262
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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	17/05/2020	עמית מנדלקרן	11: 46 17/05/2020		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	17/05/2020	עמית מנדלקרן	11: 47 17/05/2020		לא

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	אלי קאהן		JMK תמ"א 38 ירושלים בע"מ	ירושלים	הצדיק משטפנשט	6			elikahan1@ gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 שטחי בניה בשטח בניה כולל של 63 מ"ר, מבוא רפידים 2, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי הבניה העיקריים המאושרים ע"פ תכנית 101-0501262 לשם הרחבת הפנטהאוז הקיים בהתאם לניוד שטחי תמ"א 38 מקומות 4-5 של המבנה הקיים.

2. הגדלת מרפסות מעבר ל-14 מ"ר לדירה במקומות המסומנים וזאת על מנת לאפשר מרפסות סוכה תוך שמירה על ממוצע שטח מרפסות של 12 מ"ר לדירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
סה"כ	1,509.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מרפסות
	<p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. תותר הרחבת המרפסות המסומנות בנספח הבינוי מעבר ל-14 מ"ר על מנת לאפשר מרפסת סוכה בהתאם לפרטי הבניין הקיימים כיום.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</p> <p>7. כל סטיה מהוראות לעניין מרפסות (סעיפים 6-1) תחשב כסטיה ניכרת</p>
ב	סטיה ניכרת
	<p>1. מספר הקומות המירבי מצוין בניספח מס' 1 ובטבלה 5 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>
ג	עיצוב אדריכלי
	<p>1. פרטי הבניין וחומרי הגמר יהיו זהים לפרטים ולחומרים שבוצעו בבניין הקיים כיום בשטח.</p> <p>2. גובה גדרות הפיתוח הפונה לשטחים הציבוריים לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה הסמוך, מלבד בקירות הפיתוח הקיימים כבר בשטח הפונים לרחוב מבוא רפידים.</p>
ד	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של השלמת קומת הפנטהאוז, תיאום הפתחים וחזיתות המבנה, מרפסת הגג, חומרי ציפוי ופרטי גמר עיצובם ומידותיהם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. באם יש השפעה של הרחבת דירת הפנטהאוז על תשתיות הבניין הכלליות יבוצע תיאום 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 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>

4.1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		מערל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		קדמי	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
7	25.64 (2)	39	3657 (1)	365	27	181	2616	1528	1	מגורים ג'	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח עיקרי עבור מרפסות.
- (2) מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה גג תקני.
- (3) בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	תוספות הבניה יבוצעו בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

ביצוע תכנית זו בתוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15