

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0882936

הרחבת יח"ד קיימת ותוספת יח"ד בסמטת אמונה 9, בית ישראל, 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 :

31/01/2021

להפקיד את התכנית

09/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה יושב על חלקה עם חזית לרחוב ברוך רפפורט 42, וחזית לסמטת האמונה 9. בשנת 2014 התקבל בשטח היתר בניה 99/32.2 המאשר תוספת 2 קומות. בשנת 2015 התקבל בשטח היתר בניה 99/32.03 המאשר תוספת מרפסות ומדרגות חיצוניות. תכנית זו מציעה הרחבה של יח"ד מס' 2 בקומה א' ותוספת 2 יח"ד בקומות ב', ג' וקומה מובלעת בגג רעפים. התכנית מציעה קומה רביעית + קומה מובלעת בגג רעפים למגורים, התואמת את מדיניות מע"ר צפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד קיימת ותוספת יח"ד בסמטת אמונה 9, בית ישראל, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0882936

שטח התכנית 0.088 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 לי"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

221400 קואורדינאטה X

632975 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גוש 30088 חלקה 44

סמטת אמונה 9 / ברוך רפפורט 42, בית ישראל, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30088	לא מוסדר	חלק	44	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
30/10/1994	509	4257	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/4383 בתחומה.	החלפה	במ/4383



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				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מנחה	1: 100	1	24/09/2020	מרים לב (צנעני)	15: 30 04/05/2021	נספח בינוי מחייב לעניין גובה, מס' קומות ושימור.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/07/2020	מרים לב (צנעני)	11: 21 09/08/2020		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	אלישבע דוכובנה			ירושלים	(1)	9	02-9992550		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סמטת האמונה 9 גובל ברחוב רפופרט 42.

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
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176	פרטי	ירושלים	נרקיס	9	073-7530930		lev@lev-arc.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרפיה מדידות והנדסה	ירושלים	(1)	68	02-6522294		
ה.אדריכל	מתכנן	מרים צנעני	42728		ירושלים	(2)	5			lev@lev-arc.co.il

(1) כתובת: כנפי נשרים 68 גבעת שאול.

(2) כתובת: רבינו תם 5.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בניה לשם הרחבת יח"ד קיימת, תוספת קומה וגג רעפים לשימוש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים מיוחד ודרך משולבת לאזור מגורים ד' ודרך משולבת.
2. קביעת בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימת.
3. קביעת בינוי בגובה 4 קומות וחלל גג רעפים לשם תוספת 2 יח"ד.
4. קביעת מס' יח"ד ל-4.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות לשימור.
7. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
8. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
9. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה, שלבים והתניות לביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך משולבת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
לשימור	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	דרך משולבת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	14.76	16.77
מגורים	73.24	83.23
סה"כ	88	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	14.7	16.72
מגורים ד'	73.24	83.28
סה"כ	87.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>4. מרפסות נוספות מעבר למרפסת הקיימת והמאושרת במפלס +3.00 לא יחרגו מ-1.20 מ' עומק מעל הדרך המשולבת.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות ושקעים.</p> <p>2. יותרו אך ורק פתחים במישור הגג, לא יותרו קוקיות.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור התכנית.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>החזית ההיסטורית בקומת קרקע הפונה לרח' רפפורט הינה לשימור.</p> <p>1. לא תותר הריסתה של החזית המסומנת לשימור.</p> <p>2. לא תותר פגיעה באופיה האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים, ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>4. תסומן החזית לשימור במלואה כולל עובי הקירות וכולל הנישות הפנימיות.</p> <p>5. אין לאפשר הריסת החזית ואין לאפשר הפיכת החזית לקיר דק.</p>
ה	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>2. חלק המבנה המסומן בנספח הבינוי בצהוב מיועד להריסה.</p> <p>3. תנאי לתחילת עבודות של ההרחבות לדירה בקומת הקרקע יהיה הריסת כל הבינוי והפיתוח הקיים בתחום הדרך המשולבת מצפון לחלקה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים ד'
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. גובה הבינוי המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הוראות השימור הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>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>
ט	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
י	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט, קו הבנין העילי המצויין יתייחס למרפסת המאושרת במפלס +3.00.</p> <p>מרפסות נוספות לא יחרגו מ-1.20 מ' עומק מעל הדרך המשולבת.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע, והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהעדר שטחים מספקים לחלחול בתחום התכנית יופנו מי הנגר העודפים למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
21.03	(2)	(2)	(2)	(2)	1	4 (1)	12.08	4	425	17.62	42.98	52.44	261	88	סמטת אמונה 9 / רפפורט 42	1	מגורים	מגורים ד'	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
ב. מרפסות גג / זיז בבנין אינן מחושבות במניין זכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + שימוש בחלל גג רעפים.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), הן תבוצענה כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1898, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תיהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

- א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 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 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 סולריים), 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. ג. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי. ד. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבות יח"ד יבוצעו בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תוספת הקומה בגג הבניין תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10-5 שנים מיום אישורה.