

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

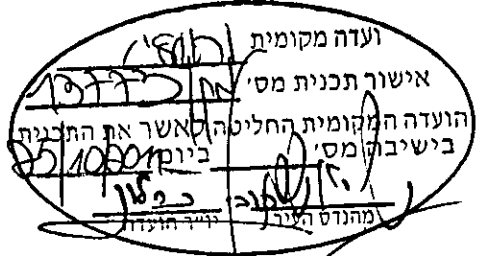
הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/13773

שם תוכנית: תוספות בניה להרחבת דיור עד 120 מ"ר ברחוב רפפורט 20, ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית המוגשת מיועדת להרחבת 3 דירות מתוך 6 מאושרות בשטח התכנית. הדירות הקיימות, הינן דירות קטנות אשר אינן מספיקות לצרכי המשפחות. שטח הדירות כולל התוספות המוצעות בתכנית זו אינו עולה על 120 מ"ר. אין תוספת יח"ד חדשות.

2. רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 3985 בשכונת בית ישראל, בירושלים. בשטח התכנית מוצו כל אחוזי הבניה בהיתר שמספרו 92/144.1.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרת/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

בחלקה קיים מבנה בן 3 קומות וגג רעפים (ללא שימוש) לכיוון הרחובות שערי שמים ויוחנן יוסף. לכיוון רחוב יוחנן יוסף בחלק מהחזית קיימת קומה אחת (עליו מוצעת ההרחבה).

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגישי התכנית הינם בעלים בחלקה.

5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספות בניה להרחבת דיור, עד 120 מ"ר לדירה, ברחוב רפפורט 20, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/13773

מספר התוכנית

472.20 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 30/10/2011

תוכנית מפורטת.

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק

ועדה מקומית.

62 א(א) סעיפים קטנים 4, 12, 62 א (ג)

תוכנית 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 התוכנית

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

221/275

קואורדינטה X

632/925

קואורדינטה Y

ירושלים, שכונה : בית ישראל. רחוב רפפורט, פנת רחוב שערי שמים ורחוב יוסף מזרחי.

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

בית ישראל רפפורט

שכונה רחוב

20

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30087	לא מוסדר	חלק מהגוש	9	212/26, 212/24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק.

1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	שינוי/כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המתאר ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16/7/1959 "תמוז תשי"ט
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010 ו שבט תש"ע
3985	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 3985 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3985 ממשיכות לחול.	י.פ. 3857	14.3.1991 כח' אדר תשנ"א
4383	שינוי/כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית 4383 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 4383 ממשיכות לחול.	י.פ. 4257	30.10.1994 כח' אדר תשנ"א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	חזי חי – אדריכלות ותכנון ערים אילן אפרת- אדריכל	30/10/2011	1	ל"ר	1:100	מנחה למעט גובה הבניין, קווי הבניין, שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר יח"ד	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	ועדה מקומית	חזי חי – אדריכלות ותכנון ערים אילן אפרת- אדריכל	30/10/2011	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	חזי חי – אדריכלות ותכנון ערים אילן אפרת- אדריכל	30/10/2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					כתובת	מס' תאגיד <td></td> <td></td> <td></td> <td>032070757</td> <td>פורגס דוד</td> <td></td>				032070757	פורגס דוד	
					רפופרט 20, ירושלים					055046304	אייכלר מאיר	
					רפופרט 20, ירושלים							

1.8.2 יזם בפועל (ל"ר)

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				כתובת	מס' תאגיד						

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר	מקצוע / תואר
				רפופרט 20, ירושלים				032070757	פורגס דוד		
				רפופרט 20, ירושלים				055046304	אייכלר מאיר		
				רפופרט 20, ירושלים				304907694	רבינוביץ נתנאל		
				רפופרט 20				8501	קרויזר יהודה		
				רפופרט 20				51892792	קרויזר גרשון		
				רפופרט 20				11708617	גוטליב משה		
				רפופרט 20, ירושלים				327092995	דויטש אהרון		
				ככר ספרא 1					עיריית ירושלים - מחלקת נכסים		
				רפופרט 20				000240739	סגל בנימין		
				רפופרט 20				007142169	סגל חנה ברכה		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר	מקצוע / תואר
H_arc@neto.net.il	02-6221935	054-4622061	02-6221935	נדבה יוסף 33/8				024564916	הי יחזקאל	מתכנן	עורך ראשי
	02-6718199		02-6734030	יהודה 14			08176	505941	אילן אפרת	אדריכל	עורך ראשי
	02-5816818		02-5816818	בניין פארק סנטר, הר חוצבים ירושלים			586	052632551	מאיר לוי	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבת יחידות דיור בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לכל יחידת דיור, רחוב רפפורט 20, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לתוספת בניה לדירה במפלס +4.15, עד ותוספת מרפסת זיו.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת בניה לדירות במפלס +7.25.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. מודגש בזאת כי שטח כל יח"ד אינו עולה על 120 מ"ר.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 708.02 מ"ר (מתוכם 640.92 מ"ר שטחים עיקריים ו- 67.10 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה/גדר/מדרגות להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.357 דונם			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	* 558.52	+82.40	640.92	
	מס' יח"ד	10	-----	10	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		מבנה / גדר מדרגות להריסה		תאי שטח	יעוד
עץ לשימור	מבנה / גדר מדרגות להריסה	מבנה / גדר מדרגות להריסה	מבנה / גדר מדרגות להריסה	תאי שטח	מגורים ב' / דרך משולבת
1	1	1	1	1	1
				2	2

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
75.6%	357	357	איזור מגורים מיוחד
24.4%	115.2	115.2	דרך משולבת
100%	472.20	472.20	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
4.1.2	הוראות
א.	<p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. קביעת בינוי לתוספת בניה לדירה במפלס +4.15, ותוספת מרפסת זיז.</p> <p>2. קביעת בינוי לתוספת בניה לדירות במפלס +7.25.</p> <p>כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי מספר 1 ובהתאם לקיים בשטח. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת אינו עולה על 120 מ"ר.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירב, גובה בניה מירב, מס' קומות מירב, שטחי בנייה מירביים, וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. ראה סעיף 9 ז' בהוראות תכנית 3985.</p>
ב.	<p>קווי בניין</p> <p>קווי הבניין למרפסות זיז יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין למרפסות זיז יהיו כמצויין בתשריט בקו שתי נקודות בצבע תכלת.</p>
ג.	<p>יחידות דיור</p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 10 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ד.	<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימומים ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p>

<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם יחידת השימור העירונית.</p> <p>ה. ראה סעיפים 4.1.2 ג' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ה' (הריסה) 4.1.2 ו' (עצים לשימור).</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.</p>		
<p>המבנה /גדר/ מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מספר 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר / בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>	מבנה / גדר / מדרגות להריסה	ה.
<p>העץ המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור עקירתו או פגיעה בו.</p>	עץ לשימור	ו.
<p>א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	קולטי שמש על הגג	ז.
<p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות התש"ל 1970). פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	גריסת פסולת בניה ופינוייה	ח.
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>2. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>	סטייה נכרת	ט.

4. מספר הקומות המירבי המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל תוספת של קומות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.		
כל יתר הוראות תכנית 3985 ו-במ/4383 שלא שונו במפורש בתכנית זו (מק/13773) ממשיכות לחול ללא שינוי.		י.

שם ייעוד: דרכים*	4.2
-------------------------	------------

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק לסרוגין הוא שטח של דרך משולבת ויחולו עליה הוראות

תכנית 4383 ו-3985 לעניין דרך משולבת.

* דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילות ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה* (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לקניסה	מעל לקניסה							מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת	שטחי בניה שרות	שטחי בניה עיקרי			
כמסומן בתשריט בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	3	778.05	77%	16.8	10	198%	708.02	708.02	67.10	640.92	357	1	מגורים ב'			

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המידביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* רכס גג רעפים וכמפורט בנספח מספר 1.

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת תוספות הבניה כאמור, תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

כ-10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14/4/2011 6/11/11	צ'רל פ'רלס		032070757	פורגס דוד	מגיש התוכנית
14/4/2011 6/11/11	אילר איווקין		055046304	אייכלר מאיר	
					יזם במועל (לא רלבנטי)
14/4/2011	צ'רל פ'רלס		032070757	פורגס דוד	בעלי עניין בקרקע
14/4/2011	אילר איווקין		055046304	אייכלר מאיר	
			304907694	רבינוביץ נתאל	
			8501-9	קרויזר יהודה	
			54858600	קרויזר גרשון	
			11708617	גוטליב משה	
			327092995	דויטש אהרון	
			000240739	סגל בנימין	
			007142169	סגל חנה ברכה	
				עיריית ירושלים	
14/4/2011 6/11/11	איל אפרת - אדריכל חודה 14 בקעה, ירושלים טל 02-6734030		505941	אילן אפרת	עורך התכנית