

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0057216

תוספת קומה לבניין קיים ברחוב כספי 7, צפון תלפיות, ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המתווית החליטה ביום:  
ל.א.ג.  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה

תאריך

## דברי הסבר לתכנית

הבנין ברח' כספי 7 הוא בין 2 קומות מעל מפלס הכביש, וברו 5 קומות סה"כ, ו 5 יחידות דיור. מטרת התכנית היא שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד של צפון תלפיות לאזור מגורים א' לצורך תוספת של קומה מעל מפלס הכביש, עבור הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמתחת. סה"כ תוספת שטח של 80 מ"ר. הבנין נבנה לפי היתר מס תיק ע 616 אין עברות בניה בבנין ומגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

תוספת קומה לבניין קיים ברחוב כספי 7, צפון תלפיות, ירושלים

101-0057216

1.29 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ך

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221525 קואורדינאטה X

629650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב כספי 7 ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	כספי מרדכי	7	

תלפיות מזרח

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30112	מוסדר	חלק	5	

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 24

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו. תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית 5166 ב'.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זאת מבטלת את המפורט בתכנית 62	687	1586	16/07/1959
מק / 5022 / א	כפיפות	הוראות תכנית מק / 5022 / א' תחולנה על תכנית זו. תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית מק / 5022 / א'.	4847	2432	30/01/2000
עמ / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית עמ/9 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2308	1100	31/03/1977



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				מיכל קירש יחזקאלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			מיכל קירש יחזקאלי			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה, מספר קומות, מספר יחידות דיור, קווי בניין ונסיגה בקומה העליונה. - חתום למתן תוקף	03/03/2015		קירש יחזקאלי מיכל	10/02/2015	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	מתן תוקף גליון: 1	03/03/2015		מיכל קירש יחזקאלי	18/02/2015		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ילון לוריא			חגלה	חגלה (1)		04-6306377	04-6306377	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 461.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	ילון לוריא			חגלה	חגלה (1)		04-6306377	04-6306377	

(1) כתובת: ת.ד. 461.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	לוריא ילון			חגלה	חגלה (1)		04-6306377	04-6306377	

(1) כתובת: ת.ד. 461.

**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	מיכל קירש יחזקאלי	33212		תל אביב- יפו	הנצ"יב (1)	30	03-5611451	03-5611573	michalkirsh @bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827	אברהם ארנסטר מהנדס ומודד מוסמך	ירושלים	השישה עשר (2)	47	02-5858538	02-5854878	ernstmed@ne tvision.net.il

(1)

(2) כתובת: רח' חיים פזנר 23/5 פסגת זאב, ירושלים 97552.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת קומת מגורים חלקית מעל מבנה מגורים קיים לצורך הרחבת יחידת דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד של צפון תלפיות למגורים א'.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה מתחת.
3. קביעת שטחי בניה בהקיף של : 937 מ"ר מתוכם 717 מ"ר שטח עיקרי ו 220 מ"ר שטח שרות.
4. הגדלת מספר הקומות מ-5 ל-6 קומות ממפלס ה 0.00.
5. קביעת קו בניין עילי לתוספת הבניה.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

#### שטח התכנית בדונם

1.29



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5		5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר לפי היתר מס' ע/ 616		717	+68	649	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד של צפון תלפיות	1,294	100
סה"כ	1,294	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,290.41	100
סה"כ	1,290.41	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	שימושים
	א. מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>א. קו הבנין העילי הינו מירבי ומצויין בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום. לא תותר חריגה מקו הבנין זה.                  ב. הנסיגה בקומה העליונה הינה בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובהתאם למצויין בתשריט.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ בתאום עם מהנדס העיר. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי והפתחים של הבנין באופי הפתחים הקיימים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.                  ב. תכנית פיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול בניית היתר: העמדת הבנין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלסי החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות.                  ג. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין או בסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סוללריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.                  בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות ואת המתקנים הקיימים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ביצוע כל האמור לעיל יהיא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.                  ד. תנאי מתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.                  ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם שירותי הכבאות.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.                  2. מספר קומות כמצויין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטיה ממספר קומות זה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.                  3. מספר יח"ד המוצע כמצויין בטבלה 5 וכל הגדלה של מספר יחידות הדיור תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.                  4. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.                  5. נסיגה בקומה העליונה כפי המוצע בנספח הבינוי הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

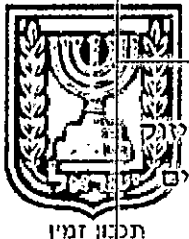


תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

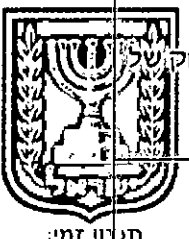
4.1	מגורים א'
	ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ה	<p><b>גגות</b></p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה לתוספת קומה את המתקנים הקיימים על הגג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש לרבות דודי שמש קולטי שמש אנטנות וכ'.                  ב. תשמר גישה חופשית לגג החדש לדירי הבנין.</p>
ו	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק יי בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י, 413 יותנה בחלק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י, 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י (2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.                  (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח אי לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.                  היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
ט	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. העבודות יערכו עד מרחק 3 מ' קוטר מגזעי העצים.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין  
מונה תדפסה 24



תכנון זמין  
מונה תדפסה 24



תכנון זמין  
מונה תדפסה 24

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



שמואל יצחק  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
(3) 4	3	3	(1) 17.97	3.87	5	32.5	72.6	937	171.4	364.1	48.6	352.9	1290	1	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	1	מגורים אי	מגורים אי
5 (3)	6 (3)			

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) מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד.

(2) קומה: קומה 6.

(3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. בשטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכו')

### 6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק:מזנה  
ב. 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
0	-	הבניה תעשה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

תחילת עבודות בניה תהא תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הידפסה 24



תכנון זמין  
מונה הידפסה 24



תכנון זמין  
מונה הידפסה 24

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: ילון לוריא שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 1.4.15 חתימה: ילון לוריא
	שם ומספר תאגיד:		
יזם	שם: ילון לוריא שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 1.4.15 חתימה: ילון לוריא
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: לוריא ילון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 1.4.15 חתימה: ילון לוריא
	שם ומספר תאגיד:		
עורך התכנית	שם: מיכל קירש יחזקאלי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 2.4.15 חתימה: מיכל יחזקאלי קירש
	שם ומספר תאגיד:		

מיכל יחזקאלי קירש  
מדריכלית 33212



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24