

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0253286

תוספת שטחי בניה עיקריים עבור מרפסות מקורות בתנאים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית  
 אישור תכנית מס' 101-0253286  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בלשיבה מס' 2014 יום 15/11/15  
 מהנדס-העיר  
 יו"ר הועדה

**דברי הסבר לתכנית**

; i 0ñ;9/++++ë++??10

בתאריך 30.4.2008 פורסמו בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים) (תיקון) התשס"ח-2008, תקנות לענין אופן חישוב שטחי בניה של מרפסות /גזוזטראות. בסעיף 2 (ב) לתקנות נקבע כי " בבניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתת לפני יום התחילה, ובבניה על פי היתר מכוח תכנית שהופקדה או תופקד עד יום ט"ו בטבת התש"ע (1 בינואר 2010), יחולו על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין (בתקנת משנה זו -גזוזטרד) הוראות מיוחדות אלו:

(1)גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטח הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים, כפול מספר הדירות בבניין;

(2)עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור בפסקה(1) יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.

הפועל היוצא של התקנות שלעיל הינו ששטחי מרפסות מקורות שהיתר להקמתן ניתן או יינתן מכח תכנית שהופקדה אחרי ה-1.1.10, מחושבים /ייחושבו במניין השטחים המותרים לבניה שנקבעו בתכנית. לא ניתן לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטחי בניה נוספים מעבר לשטחי הבניה המותרים על פי התכנית.

לאחר אישורן של התקנות כאמור, מוסדות התכנון ועורכי התכנית לא נערכו כראוי לתקנות הללו, ולא הוסיפו שטחי בניה יעודיים עבור מרפסות מקורות, בתכניות אשר הופקדו לאחר 1.1.10. תכניות רבות שהופקדו לאחר התאריך הקובע כאמור, אושרו ללא שטחי בניה נוספים עבור מרפסות מקורות, והיתרי בניה רבים הוצאו ללא מרפסות מקורות, משום שלא כומתו שטחי בניה יעודיים עבורן.

מטרת התכנית הינה הוספת שטחי בניה עבור מרפסות מקורות בבנייני מגורים חדשים בלבד בכל התכניות שהופקדו ע"י הוועדה המחוזית בין התאריכים 1.1.10 עד 30.12.13 ובכפוף לעמידה במספר תנאים המפורטים בהוראות שלהלן.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שטחי בניה עיקריים עבור מרפסות מקורות בתנאים
		מספר התכנית	101-0253286
1.2	שטח התכנית		126,298 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 16
		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**

70; ■Ç; i +@; ;o-âÄ; âÑ

- 1.5.1 תונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 219000  
 קואורדינאטה Y 2300  
 1.5.2 תיאור מקום כל תחומי העיר ירושלים

- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה ירושלים - כל תחום הרשות

נפה

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל מרחב התכנון של ירושלים

- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

- 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

הראל, יויש שומרון, מטה יהודה

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

לא רלוונטי

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				שרון דינור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			שרון דינור			1:75000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע

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

; ; i aŷ7+9/+++++] +] ū+??10Y!#3H#W#E#A#E#S° ; ŸF; Ów'

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297672		dnsharon@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297672		dnsharon@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297672		dnsharon@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שרון דינור		אגף לתכנון העיר בעיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6295278		dnsharon@je rusalem.muni .il

**1.9 הגדרות בתכנית**

9999P: KKTB\_KKSBY 2+K\_dRB\_KRX\_YKTX\_YKSX\_Y+++++st+stst E Eha #Ds E E

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

הגדרת מונח	מונח
בניה במגרש שבו אושרה בנייה של 4 יחידות דיור לפחות, בניין אחד, בגובה של שתי קומות לפחות.	בנייה רוויה
בניין שאושרה הקמתו בתכנית וטרם הסתיימה בנייתו, דהיינו טרם התקבל טופס 4, ושהמרפסות המקורות תוכננו בהיתר המקורי או בהיתר שינויים, עד למועד הפקדתה של תכנית מס' 101-0253286 זו	בניין חדש
בניין המיועד למגורים על פי תכנית	בניין מגורים

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 עיקריים עבור מרפסות מקורות, בכל התכניות שהתירו הקמת בנייני מגורים חדשים בלבד בבנייה רוויה, ושמועד הפקדתן הינו בין התאריך 1.1.10 ל-31.12.13.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- התרת תוספת שטחי בניה עיקריים עבור מרפסות מקורות, בכל התכניות שהתירו הקמת בנייני מגורים חדשים בלבד, בבנייה רוויה, ושמועד הפקדתן הינו בין התאריך 1.10.10 ועד ל-31.12.13.
- קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	126,298
------------------	---------

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 - 1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	125,942,098.61	100
סה"כ	125,942,098.61	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים בהתאם לתכנית המאושרת החלה בשטח.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(א) תותר תוספת של שטחי בניה עיקריים, לבניינים המיועדים למגורים, עבור מרפסות מקורות בלבד, בכפוף להוראות והתנאים המפורטים להלן:</p> <p>1. היקף שטחי הבניה לתוספת כאמור, יהא עד 12 מ"ר לכל יחידת דיור, או בשעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש, או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר למגרש, לפי הקטן/ המחמיר מביניהם.</p> <p>2. תוספת שטחי הבניה תהא עבור מרפסות מקורות בלבד. לא תותר תוספת שטחי הבניה, עבור שימושים שאינם מרפסות מקורות.</p> <p>מודגש בזאת כי הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת, כקבוע בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) (התשס"ב - 2002).</p> <p>3. תותר תוספת שטחי הבניה, כאמור, אך ורק בבניין מגורים חדש, קרי בבניין מגורים שאושרה הקמתו בתכנית ושטרם הסתיימה בנייתו, דהיינו טרם התקבל טופס 4, ושהמרפסות המקורות תוכננו בהיתר המקורי או בהיתר שינויים, עד למועד הפקדתה של תכנית מס' 101-253286 זו.</p> <p>מודגש כי תוספת שטחי הבניה כאמור לא תחול על תוספת קומות /תוספת יחידות דיור ו/או על הרחבות יחידות דיור, בבניין מגורים קיים.</p> <p>מודגש בזאת כי הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת, כקבוע בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) (התשס"ב - 2002).</p> <p>4. תותר תוספת שטחי הבניה כאמור, במגרש המיועד למגורים לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית בלבד, לבנייה רוויה, קרי, לבניה של 4 יחידות דיור לפחות בבניין אחד, ובגובה של שתי קומות לפחות.</p> <p>5. תותר תוספת שטחי הבניה כאמור, אך ורק בתכניות שהופקדו ע"י הוועדה המחוזית ושמועד הפקדתן חל בין תאריך 1.1.10 ועד לתאריך 31.12.13 בלבד.</p> <p>(ב) תנאי למותן היתר בניה יהא תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(ג) הערה:</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות התכנית התקפה החלה בשטח, קודם להפקדתה של תכנית מס/ 101-0253286 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה 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.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	כמאושר בתכנית התקפה החלה בשטח, קודם למועד הפקדתה של תכנית מס' 101-253286 זו.

**7.2 מימוש התכנית**

מיד עם תחילת תוקפה של תכנית מס' 101-0253286 זו.

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b> עיריית ירושלים עופר גריידינגר חתומה: אגף תכנון עיר	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: ירושלים 500230008	<b>מגיש התכנית</b>
<b>תאריך:</b> עיריית ירושלים עופר גריידינגר חתומה: אגף תכנון עיר	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: ירושלים 500230008	<b>יזם</b>
<b>תאריך:</b> חתומה:	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: ירושלים 500230008	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b> 9. 6. 15 חתומה:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> שרון דינור שם ומספר תאגיד: אגף לתכנון העיר בעיריית ירושלים	<b>עורך התכנית</b>