

15024

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0223347

תוספת קומות למגורים מעל בניין קיים ברח' יפו י-ם

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינוח התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.7.16 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
1. המגרש ממוקם ברח' יפו מס' 61 - בשכונת מחנה יהודה, ירושלים (הכניסה היא במפלס 798.35).
 2. במגרש קיים בניין בן קומה אחת המשמשת למסחר, הקומה השנייה בנוייה ללא תקרה.
 3. התכנית מציעה תוספת 6 קומות (מוצעת תוספת 42 יח"ד), ותוספת קומת מרתף (מוצעת תוספת מחסנים).
רקע תכנוני לתכנית:
1. המגרש מוגדר כאזור מגורים מיוחד התכנית 4847.
פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
1. התוספת המבוקשות לא בנויות בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת קומות למגורים מעל בניין קיים ברח' יפו י-ם

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: מספר התכנית 101-0223347

1.2 שטח התכנית 0.800 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

220640 קואורדינאטה X

632300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונת מחנה יהודה רח' יפו, ממזרח לרח' אבן ישראל.

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	יפו	61	

שכונה מחנה יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30050	מוסדר	חלק	12	87
30074	מוסדר	חלק		

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4847	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4847 ממשיכות לחול.	5308	3247	27/06/2004
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959

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				משה זיידמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית		1	04/03/2015	משה זיידמן	31/01/2016	מחייב לעניין קווי בנין, גובה ומספר קומות.	לא
טבלת שטחים	רקע	1:100	1	06/11/2014	משה זיידמן	18/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	19/07/2016	משה זיידמן	19/07/2016		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			יפו 2011 צטא בע"מ	ירושלים	(1)		02-5619772		ashkenazi- adv@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרצוג 13.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יפו 2011 צטא בע"מ	ירושלים	(1)		02-5619772		ashkenazi- adv@bezeqint.net

(1) כתובת: הרצוג 13.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6296666		office@mzaidman.co.il
בעלים			יפו 2011 צטא בע"מ	ירושלים	(2)		02-5619772	02-5662542	ashkenazi- adv@bezeqint.net

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

(2) כתובת: הרצוג 13.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה זיידמן		מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		office@mzai dman.co.il
מודד מוסמך	מודד	עומרי האני	1180		ירושלים	(1)		02-6276585		alawazi@bez eqint.net

(1) כתובת: שועפט 2.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בנייה (מגורים) בבניין מסחרי קיים ברח' יפו מס' 61 שכונת מחנה יהודה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כפורט להלן:

שינוי שטח מאזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ומסחר ומעבר ציבורי להולכי רגל לשצ"פ.

ב. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-8 קומות וקומת מרתף.

ג. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.

ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

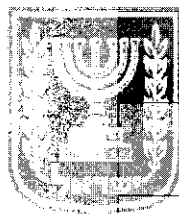
ה. קביעת הוראות להריסת מבנים בתחום השצ"פ.

ו. קביעת הוראות לשימור.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.8



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	42		+42		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	42		+42		יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח מאושר לפי תב"ע 4847	2,137.62		+343.52	1,794.1	מ"ר	מגורים (מ"ר)
שטח מאושר לפי תב"ע 4847	644.39		+259.39	385	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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



תאי שטח	יעוד
12C	דרך מאושרת
12B	מגורים ומסחר
12A	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
12C	דרך מאושרת	זיקת הנאה
12B	מגורים ומסחר	זיקת הנאה
12A	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה
12B	מגורים ומסחר	להריסה
12A	שטח ציבורי פתוח	להריסה
12B	מגורים ומסחר	מבנה לשימור
12A	שטח ציבורי פתוח	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	384.86	48.10
שטח ציבורי פתוח	415.19	51.90
סה"כ	800.05	100

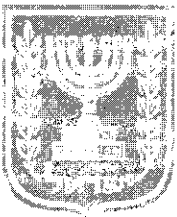
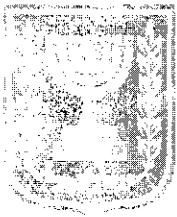
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23.22	2.82
מגורים ומסחר	384.6	46.70

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	ייעוד
50.48	415.77	שטח ציבורי פתוח
100	823.6	סה"כ

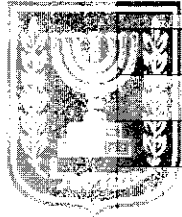


3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

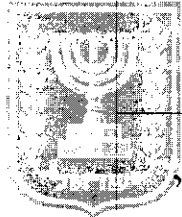
שטח במ"ר	סוג ישות
21.72	זיקת הנאה
372.80	מבנה לשימור



4. יעודי קרקע ושימושים

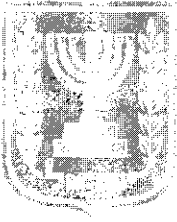


4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים ריצוף, צמחייה וריהוט רחוב.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה 1. השצ"פ יהיה מקום נגיש ופעיל במידה מריבית. 2. מפלס השצ"פ יקבע על פי מפלסי הרחובות הסובבים ודרכי הגישה אל השצ"פ וכן יהיה מתואם עם גובה השצ"פ שנקבע בהיתר שמספרו 12/180 (עפ"י תכנית 11794). 3. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מח' שפ"ע.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה - התשכ"ה-1965, למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים מסחר בקומת הקרקע ובמרתף, מגורים בשאר הקומות.
4.3.2	הוראות
א	שימור הקירות המסומנים בנספח בצבע סגול הינם מיועדים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסת מבנה לשימור. 2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט הקמת תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג אבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
ב	היטל השבחה 1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלשית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	סטיה ניכרת 1. הגובה המירבי של הבניין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין



4.3	מגורים ומסחר
	<p>יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>3. יחיד יהיו בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר למעט השטח המסחרי בקומת הקרקע. כל סטיה מהנחיה זו תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. שלביות ביצוע המפורטות בסעיף 7.1 מחייבות וכל סטייה מהנחיה זו תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. איסור ניווד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.</p> <p>6. איסור ניווד שטחים משימוש לשימוש.</p> <p>7. השימוש המסחרי בקומת הקרקע הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניים הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבנייה תת קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי לדיון בועדה המקומית יהיה תאום חזיתות המבנה עם אדריכל העיר.</p> <p>2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל 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), צנורות 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.</p> <p>5. תנאי לדיון בועדה הוא אישור תכנית שימור ע"י מחלקת שימור של עיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה הוא נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית כחלק מפיתוח הכיכר.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים</p>

מגורים ומסחר	4.3
<p>קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקים) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח, תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש מבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	(3)	0	0	8	29.45	42	100	870	3345.34	27.23	(2) 274.73	536.1) 2507.28 (1)	384.6	12B	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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) מתוך זה מסחר 369.66 מ"ר.

(2) מסחר בלבד..

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	החלטת ועדה מקומית.	1. עיצוב חזיתות עם אדריכל העיר. 2. אישור תכנית שימור ע"י מחלקת שימור.
2	היתר בנייה	הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בתאום עם מחלקת שפ"ע
3	תנאי טופס 4	ביצוע בפועל של השצ"פ+עבודות שימור
4	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בלבים.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: חתימה: <u>א. ט. א. בע"מ</u> 514678218</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: יפו צטא בע"מ 514678218</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה: <u>א. ט. א. בע"מ</u> 514678218</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: יפו צטא בע"מ 514678218</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: חתימה: <u>א. ט. א. בע"מ</u> 514678218</p>	<p>סוג: בבעלות רשות מקומית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה: <u>א. ט. א. בע"מ</u> 514678218</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: יפו צטא בע"מ 514678218</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 9.8.16 חתימה: <u>מ. זיידמן</u> מ. זיידמן מ.ר. 77943</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: משה זיידמן שם ומספר תאגיד: מ. זיידמן אדריכלים</p>	<p>עורך התכנית</p>