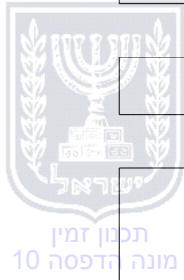


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0487314

תוספת שטחי שירות ומרפסת ברח' ברכה צפירה 11, רמת שרת, ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
שם התכנית: תוספת שטחי שירות ומרפסת ברח' ברכה צפירה 11, רמת שרת, ירושלים.
גוש 30193, חלקה 90.

מטרת התב"ע החדשה: תוספת שני מחסנים חדשים בקומת מרתף ותוספת מרפסת זיז חדשה במפלס +12.12.
2. רקע תכנוני לתכנית:

התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 5541'א שאושרה בשנת 2012.
בתב"ע 5541'א אושרה תוספת שתי קומות חדשות ו 3 יח"ד חדשות בבניין.
בשנת 2014 התקבל היתר בניה 06/390.3 עבור תוספות הבניה הנ"ל.

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

בבניין קיימת עבירת בניה בדמות מרפסת זיז במפלס +12.12 שמיועדת להכשרה.

כמו כן קיימת עבירת בניה במפלס +9.09 וכן סגירת חלל הכניסה לחניון תת קרקעי שמיועדים להריסה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגישי התכנית: בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי שירות ומרפסת ברח' ברכה צפירה 11, רמת שרת, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0487314 מספר התכנית

0.998 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4

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

קואורדינאטה X 217775

קואורדינאטה Y 629225

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכונת רמת שרת, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	צפירה ברכה	11	

שכונה רמת שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30193	מוסדר	חלק	90	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/04/2012	3470	6403	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5541 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר הוראות שנקבעו בתכנית מס' 5541 א' ממשיכות לחול.	כפיפות	5541 / א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1	20/03/2018	דוד בלצקי	20/03/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2	20/03/2018	דוד בלצקי	20/03/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	מצב מאושר

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
בעלים	פרטי	שלמה שילו			ירושלים	צפירה ברכה	11	054-3202020		shlomishilo200@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים	דוד אליצור			ירושלים	צפירה ברכה	11	00-0000000	00-0000000	
בעלים	בעלים	סימון אליצור			ירושלים	צפירה ברכה	11	00-0000000	00-0000000	
בעלים	בעלים	עירית אליצור			ירושלים	צפירה ברכה	11	00-0000000	00-0000000	
בעלים	בעלים	אביגדור הלוי			ירושלים	צפירה ברכה	11	00-0000000	00-0000000	
בעלים	בעלים	עידית הלוי			ירושלים	צפירה ברכה	11	00-0000000	00-0000000	
בעלים	בעלים	אסתר מזרחי			ירושלים	צפירה ברכה	11	00-0000000	00-0000000	
בעלים	בעלים	עומר מזרחי			ירושלים	צפירה ברכה	11	00-0000000	00-0000000	
בעלים	בעלים	גלית שילו			ירושלים	צפירה ברכה	11	054-3202020		shlomishilo200@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
shlomishilo200@gmail.com		054-3202020	11	צפירה ברכה	ירושלים			שלמה שילו	בעלים	בעלים
	00-0000000	00-0000000	11	צפירה ברכה	ירושלים			קרן בן אברהם	הערות	אחר
	00-0000000	00-0000000	11	צפירה ברכה	ירושלים			רון בן אברהם	הערות	אחר
	00-0000000	00-0000000	11	צפירה ברכה	ירושלים			אסתר בנצקי נמדר	הערות	אחר
	00-0000000	00-0000000	11	צפירה ברכה	ירושלים			אהרון דוד	הערות	אחר
	00-0000000	00-0000000	11	צפירה ברכה	ירושלים			שרה דוד	הערות	אחר
	00-0000000	00-0000000	11	צפירה ברכה	ירושלים			אילנית יתח	הערות	אחר
	00-0000000	00-0000000	11	צפירה ברכה	ירושלים			יעקב יתח	הערות	אחר
	00-0000000	00-0000000	11	צפירה ברכה	ירושלים			מיה ליבוביץ	הערות	אחר
	00-0000000	00-0000000	11	צפירה ברכה	ירושלים			מנחם ליבוביץ	הערות	אחר
	00-0000000	00-0000000	11	צפירה ברכה	ירושלים			דורון נמדר	הערות	אחר
	00-0000000	00-0000000	11	צפירה ברכה	ירושלים			אחינועם סיני	הערות	אחר
	00-0000000	00-0000000	11	צפירה ברכה	ירושלים			שבתאי סיני	הערות	אחר



תכנון זמין מונה הדפסה 10



תכנון זמין מונה הדפסה 10

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	גבעת התחמושת		054-3994057		abuznaid2010@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

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 חדר אופניים, חדר עגלות ומרפסת ברח' ברכה צפירה 11, רמת שרת, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג 1 לאזור מגורים ג'.

ב. תותר תוספת חדר לאכסון עגלות וחדר לאכסון אופניים לטובת דיירי הבניין במפלס 3.25- ומרפסת זיז בקומת מפלס 12.12+.

ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

ד. הגדלת שטחי בניה מרביים.

ה. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

ו. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג 1	998	100
סה"כ	998	100



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	998.22	מגורים ג'
100	998.22	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותר תוספת חדר אופניים וחדר עגלות לשימוש כל הדיירים בבניין ומרפסת בקומת מפלס 12.12+ לשם הרחבת יח"ד קיימת. הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p>	
הוראות בינוי	ב
<p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>	
קווי בנין	ג
<p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית ובקו נקודה בדיו בצבע אדום בתשריט לבניה תת קרקעית.</p>	
הוראות בינוי	ד
<p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>	
הוראות בינוי	ה
<p>מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 9 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
סטיה ניכרת	ו
<p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p>	
עיצוב אדריכלי	ז
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ח
<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת</p>	

4.1	מגורים ג'
	<p>אישורו.</p> <p>2. 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 וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 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>4 היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>5 תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ט' (חניה), 4.1.2 י' (הריסה), 4.1.2 י"א (עצים לשימור).</p>
ט	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
י	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנת וקבלת אישור לנ"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר,</p>

4.1	מגורים ג'
	לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

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			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18.44	9	38.51	238.38	2379.02	680.4		242.99	1455.63	998	1	מגורים	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	1	6													



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	1	מגורים	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

6.2 עתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את מונה הדפסה 10 תכנון זמין
 העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.3 ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
 לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנה במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השחיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.