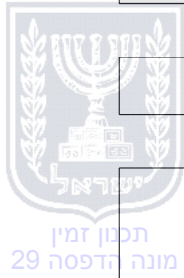


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0342261

שינוי בקווי בניין לשם הרחבת קיוסק ברחוב עמק רפאים 10



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי בקווי בניין מאושרים לצורך הגדלת קיוסק קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

10

101-0342261

מספר התכנית

1.341 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 11, 62א (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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
221110	קואורדינאטה X
630375	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	עמק רפאים	10	

עמק רפאים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30012	מוסדר	חלק	37	

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/09/1980	11	2058	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2154. הוראות תכנית 2154 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2154
03/02/2005	1237	5362	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ 7859 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ 7859
16/07/1959		0	תכנית זו משנה את תכנית המתאר המקומית לירושלים בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים ממשיכות לחול.	כפיפות	מתאר/ 62

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתכנית שמספרה 101-0178129. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129, הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.



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				דוד גוגנהיים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דוד גוגנהיים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100		30/04/2018	דוד גוגנהיים	30/04/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/04/2018	מיכאל שוורץ	30/04/2018	מצב מאושר	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	אמנון יעקבי			בת ים	(1)	79			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה 6.

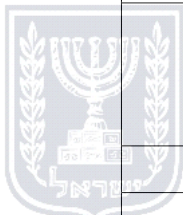
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמנון יעקבי			בת ים	(1)	79			

(1) כתובת: דירה 6.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פנינה, אברהם בן יוסף			ירושלים	עמק רפאים	10	050-7665405		
בעלים		מאשה ברון		ברון מאשה	ירושלים	עמק רפאים	10	050-7665405		
בעלים		עמליה ברזלי			ירושלים	עמק רפאים	10	050-7665405		
בעלים		אמנון יעקבי			בת ים	(1)	79	050-7665405		
בעלים		יצחק לוי		לוי יצחק עמליה ברזלי	ירושלים	עמק רפאים	10	050-7665405		
בעלים		מרדכי סגל			ירושלים	עמק רפאים	10	050-7665405		
בעלים		עוזי, טוני סופר			ירושלים	עמק רפאים	10	050-7665405		

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד גוגנהיים	14460	גוגנהיים בלוד אדריכלים ומתכנני	ירושלים	עמק רפאים	24	02-5610103	02-5664926	david@guggenheimarc.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048	מיכאל שוורץ מודד מוסמך	ראשון לציון	הפלמ"ח	12	03-6325952		mshv@mshv.net



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 29



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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**

שינוי בקווי הבניין מאושרים לשם הרחבת מבנה קיוסק קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים א'.

2. שינוי בקווי בניין מאושרים לשם הרחבת קיוסק קיים, ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות בשטח. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.

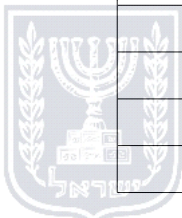
4. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

5. תוספת שימושים למטרות מסחר בחזית הרחוב מכוח סעיף 62 א (א-11) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29**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 לעקירה	מגורים א'	1
חזית מסחרית	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
לשימור	מגורים א'	1
מבנה לשימור	מגורים א'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 29**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 4 מיוחד	1,341	100
סה"כ	1,341	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	1,360.85		מגורים א'
100	1,360.85	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בהתאם לשימושים המאושרים בתכנית מק/7859 ושימושים של מזנון ובית קפה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תותר הרחבת הקיוסק הקיים (תוספת אגף) בהתאם למפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1 ובתחום וקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. שינוי שימוש מבור מים קיים למחסן בהתאם למפורט בנספח הבינוי מס' 1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי ושטחי בנייה מרביים.
ב	קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג	הוראות בינוי זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ד	אדריכלות 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות, וכיחול אבן הבניין הקיים. 2. מודגש בזאת כי גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
ה	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכי, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות 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 ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף תברואה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום העיצוב האדריכלי בהתאם למוצע בתכנית עם אדריכל העיר

4.1	מגורים א'
	<p>ועם מחלקת שימור ביחס למבנה לשימור הקיים בשטח התכנית וביחס לבור לשימור.</p> <p>7. בור המים הקיים היינו אלמנט היסטורי מקורי לשימור. תנאי למתן היתר יהא:</p> <p>- השלמת חוות דעת מומחה בשימור לבחינת ערכו ההיסטורי והאדריכלי של בור המים הקיים וקביעת הנחיות לשיקום שימורי במידת הצורך.</p> <p>- תאום ואישור העיצוב האדריכלי של הבינוי המוצא מול המחלקה לשימור.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר הוראות בסעיפים 4.1.2 - ו' (חניה) 4.1.2 - ז' (הריסה) 4.1.2 - ח' (עצים לעקירה ושימור)</p>
ו	<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 היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ז	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הקירות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ונספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העץ המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועד לעקירה ויעקר על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/מגישי/ הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בגודל ובגובה שיתואם עם מחלקת גננות.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של עצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p> <p>4. בור המים הקיים הינו אלמנט היסטורי מקורי לשימור</p>
ט	<p>שימור</p> <p>1. הבניין המתוחם בתשריט בצבע סגול הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 2154 ומק/7859 לגבי בניין לשימור.</p> <p>2. חומרי הבניה המוצעים בהתאם לאופי הבינוי בשכונה הכתובות בהוראות התכנית השכונתית ותכנית האב למושב.</p> <p>3. הקירות החיצוניים של הבניה החדשה יבנו מאבן טלטיש או טובזה. חומרי לוואי יהיו עץ, מי מחוספס. לא יותר שימוש בחומרים מבריקים.</p> <p>4. בור המים ההיסטורי המסומן בנספח לתכנית הינו אלמנט לשימור ולא יותר שינוי בצורתו.</p>
י	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצויין בנספח מס' 1 עבור מבנה הקיוסק הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט עבור מבנה הקיוסק הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1341	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים אי

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) בהתאם למאושר בתכנית מק/ 7859.

(2) בהתאם למסומן בתשריט תכנית 101-0342261, זו..



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת שלישית 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 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה מונה הדפסה 29
 לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 שילוט וסימון

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

6.4 חומרי חפירה ומילוי

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.5 מסחר

החזית של הבניין המסומנת בקו בסגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

6.6 עתיקות

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית הקיוסק תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר