

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0500033

שינוי קו בנין קדמי עבור מרפסות, רחוב כספי 6, ירושלים

ירושלים

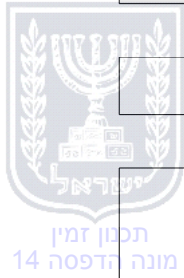
מחוז

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

התכנית מציעה לשנות את קו הבנין הקדמי לצורך תוספת מרפסות בחזית קדמית, ללא תוספת זכויות בניה. מגיש התכנית הוא יזם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בנין קדמי עבור מרפסות, רחוב כספי 6, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0500033

מספר התכנית

0.537 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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 מרחב תכנון מקומי ירושלים

221485 קואורדינאטה X

629586 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום איזור מגורים בשכונת תלפיות, 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	כספי מרדכי	6	

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30112	מוסדר	חלק	33	

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 14



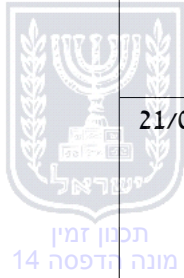
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי חמם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי חמם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/10/2018	מאיר לוי	21/10/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

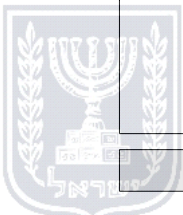
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורנה בראשי			ירושלים	כספי מרדכי (1)	6	054-7450053	077-2100952	
	פרטי	אורה לוי			ירושלים	כספי מרדכי (1)	6	052-5417448	077-2100952	
	פרטי	סימן טוב לוי			ירושלים	כספי מרדכי (1)	6	02-6725384	077-2100952	
	פרטי	אורית מלכה			ירושלים	כספי מרדכי (1)	6	077-7572007	077-2100952	
	פרטי	אבנר פלק			ירושלים	כספי מרדכי (1)	6	02-6728017	077-2100952	
	פרטי	רם שמואל רבלין			ירושלים	כספי מרדכי (1)	6	077-7572007	077-2100952	
	פרטי			חברת יתד התחדשות עירונית	ירושלים	אמיל זולא	6	02-6232662		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עו"ד אלי תוסיה כהן מ.ר. 14661 מיופה כח.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת יתד התחדשות עירונית	ירושלים	אמיל זולא	6	02-6232662		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אורנה בראשי			ירושלים	כספי מרדכי	6	054-7450053	077-2100952	
בעלים		אורה לוי			ירושלים	כספי מרדכי	6	052-5417448	077-2100952	
בעלים		סימן טוב לוי			ירושלים	כספי מרדכי	6	02-6725384	077-2100952	
בעלים		אורית מלכה			ירושלים	כספי מרדכי	6	077-7572007	077-2100952	
בעלים		יוטה סטינגר			ירושלים	כספי מרדכי	6	02-6728017	077-2100952	
בעלים		מרקוס יוסף סטינגר			ירושלים	כספי מרדכי	6	02-6728017	077-2100952	
בעלים		אבנר פלק			ירושלים	כספי מרדכי	6	02-6728017	077-2100952	
בעלים		רם שמואל רבלין			ירושלים	כספי מרדכי	6	077-7572007	077-2100952	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: סטינגר יוטה היא בעלת דרכון מס' 7142851

## 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	פרי חמם	4382867		ירושלים	כספי מרדכי	24	02-6728017		office@tema-studio.co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	שד לוי אשכול	2	02-5816818		medmlv@gmail.com



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 קו בנין קדמי (מזרחי) לצורך הקמת מרפסות בעומק 1.50 מ', רח' כספי 6, ירושלים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

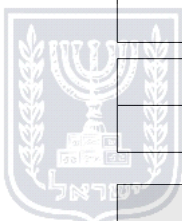
1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד של צפון תלפיות למגורים א'.
2. שינוי קו בנין קדמי (מזרחי) לצורך הקמת מרפסות זיזיות, בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק.
3. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת שלביות ביצוע להקמת מרפסות הזיז כאמור.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**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
קו בנין עילי	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד של צפון תלפיות	537	100
סה"כ	537	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	534.34	מגורים א'
100	534.34	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<b>הוראות בניוי</b>	א
בשינוי להוראות תכנית מס' עמ" 9, יותר שינוי בקו הבניין הקדמי (מזרחי) לצורך הקמת מרפסות זיו בלבד, כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום. קוי הבניין המרביים לשאר חלקי הבניין יהיו כמאושר בתכנית מס' עמ" 9, ללא שינוי.	
<b>סטיה ניכרת</b>	ב
קוי הבניין המפורטים בתשריט הנס מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קוי הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	ג
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	ד
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 מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, 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 ובסמוך למקרקעין. 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 כל התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	ה
מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' עמ" 9 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0500033 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.	

## 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	שרות	עיקרי	שרות				
אחורי (1)	צידי- שמאלי	צידי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת (1)	מעל הכניסה הקובעת (1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	537	1	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים	מגורים א'

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) כמאושר בתכנית מס' עמ' 9.

(2) ראה סעיף 4.1.2 א..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 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	הקמת מרפסות הזיז בחזית הקדמית של הבניין תבוצע בהינף אחד בלבד	לא תותר בנית המרפסות כאמור בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14