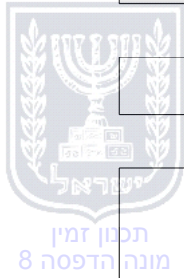


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0463570

הגבהת גג רעפים ותוספת 2 יח"ד ברחוב רפופורט 20, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/08/2017

להפקיד את התכנית

02/05/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
2. התכנית המוגשת מיועדת להרחבת דירות קיימות בחלקה ותוספת 2 יח"ד.
רקע תכנוני לתכנית
3. התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית מק/13773 ויעוד החלקה מגורים ב' המאפשר בניה והרחבה של 4 יח"ד על גג קיים וצירוף שטחים לדירות.
בחלקה קיימים היתרים שמספרם 92/144.2, 92/144.1, 92/144.
במקביל לתכנית המוגשת (הזו) מקודם היתר בניה למימוש ובינוי על פי תכניות מאושרות. מספר התיק 16/1162.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
- על פי הרישום בעיריה לא קיימות חריגות בניה בחלקה, אך יחד עם הגשת התכנית ברצוננו ל"שפר" את חזות המבנה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגישי התכנית הינם בעלים בחלקה בחלק אשר עליו מתבצע הבינוי, שמם רשום בנסחי הרישום.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגבהת גג רעפים ותוספת 2 יח"ד ברחוב רפפורט 20,
ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0463570 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.365 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 221265
 קואורדינאטה Y 632930

1.5.2 תיאור מקום

בפינת הרחובות רפפורט, שערי שמים ויוסף מזרחי

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	רפפורט	20	

בית ישראל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30087	לא מוסדר	חלק	9	999

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/04/1991	2266	3870	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3985 ממשיכות לחול.	שינוי	3985
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
28/12/2011	1674	6349	תכנית זו משנה את תכנית מק/13773.	שינוי	מק/13773
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
16/07/1959		0	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62.	החלפה	מתאר/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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין שימור	29/03/2018	אילן אפרת	29/03/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		08/05/2017	מאיר לוי	08/05/2017	1	1: 250	רקע	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
	פרטי	מאיר אייכלר			ירושלים	רפפורט	20			hay.arc@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		מאיר אייכלר			ירושלים	רפפורט	20			hay.arc@gmail.com
בעלים		משה גוטליב			ירושלים	רפפורט	20	02-6221935		hay.arc@gmail.com
בעלים		אהרון דויטש			ירושלים	רפפורט	20	02-6221935		hay.arc@gmail.com
בעלים		בנימין סגל			ירושלים	רפפורט	20	02-6221935		hay.arc@gmail.com
בעלים		דוד פורגס			ירושלים	רפפורט	20	02-5328491		hay.arc@gmail.com
בעלים		גרשון קרויזר			ירושלים	רפפורט	20	02-6221935		hay.arc@gmail.com
בעלים		נתנאל רבינוביץ			ירושלים	רפפורט	20	02-6221935		hay.arc@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	08176		ירושלים	שמואל הנגיד	19	02-6794030	02-6718199	hay.arc@gmail.com
	מתכנן	יחזקאל חי	25539	חי חזי אדריכלות ותכנון ערים	ירושלים	נדבה יוסף	33	02-6221935		hay.arc@gmail.com
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא (1)	3	02-5816818	02-5816818	medmlv@gmail.com

(1) כתובת: בניין AVX, הר חוצבים ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 קומה ותוספת 2 יח"ד ברחוב רפפורט 20.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג'.
2. קביעת השימושים למגורים .
3. קביעת בינוי לתוספות בניה .
4. תוספת 2 יח"ד.
5. הגדלת שטחי הבניה .
6. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה וסגירת מרפסות לפירוק .
7. קביעת הוראות. שימור מחייבות.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.

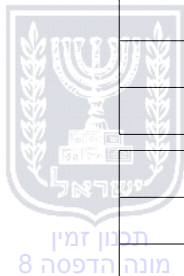


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.30	8.41	דרך
97.70	356.7	מגורים ב'
100	365.11	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.30	8.41	דרך מאושרת
97.70	356.72	מגורים ג'
100	365.13	סה"כ

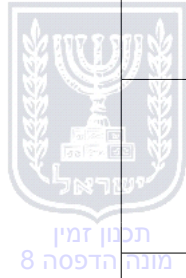


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר בנייה על לגובה של 4 קומות עם גג רעפים ללא הגבהה. 2. יישמר מרחק מזערי של 60 ס"מ במיקום המרפסות מקצות החזית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>הבניין המסומן בסמל מבנה לשימור הוא בניין המיועד לשימור וחלותעליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת חלקי מבנה המיועדים לשימור כולל בור המים. 2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, ושערים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי. 3. במקרה של תוספת לבניין: תותר תוספת בניה לבניין לשימור, בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו. 4. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, לנשוא הבקשה להיתר, ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p>
ד	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט: להריסה חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניין המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. 2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 3. תותר פתיחת חלונות בגג הרעפים במישור הגג בלבד. 4. הגג יהיה בעל 4 שיפועים ללא הגבהה, ב-30 מעלות כל שיפוע וללא קיטום קצה הגג.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בנוסף על האמור בסעיפים 7 (שלבי ביצוע), 4.1.2 (ב) (חניה), 4.1.2 ג' (שימור) כדלקמן, להלן התנאים למתן היתרי בניה:</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>4. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש הבקשה להיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה במיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה תכנון פרט מרפסות לאישור מחלקת התכנון בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי להיתר עבור כל אחת מיחידות הכלולות התכנית יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה בתשריט ובנספח הבינוי המתייחס אל הדירה מושא ההיתר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובהנחיית מנהל בית המודל.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מתוך שטח המגרש הכולל יוותרו לפחות 20-25% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים). בהיעדר שטחים לחילחול בתחום המגרש, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>תשתיות</p> <p>תנתן אפשרות למעבר תשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מפלס	מעל הכניסה הקובעת	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
קדמי	אחורי	(2)	(2)	(2)	4	10.35 (1)	33.6	12	65	1080.02	69	40	87.1	883.92	356.7	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מדלפות יהיה +13.05 מעל מפלס ה-0.00 שהנו 765.40 . מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום בגובה +15.75 בלבד..
- (2) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה

העץ המסומן בתשריט בצבע צהוב, הינו עץ לעקירה . העץ יעקר בתאום עם מחלקת הגנות באגף שפייע עיריית ירושלים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	הריסות	הריסת המסומן להריסה בתשריט ובנספח הבינוי.

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה

