

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0502922

תוספת קומה ויח"ד, רפפורט 5 בית ישראל



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/10/2017

להפקיד את התכנית

01/07/2018

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 18

התכנית חלה על מגרש ששטחו 0.057 דונם. התכניות החלות בשטח : 6508, 4383. בשטח קיים בניין מגורים בן יח"ד אחת, שנבנה עפ"י היתר מס' 95/304.1 משנת 2004. הבניין הקיים בנוי אבן, בן 2 קומות + קומה מובלעת בגג רעפים, וכן קומת מרתף. שלושה מקירותיו החיצוניים בנויים על גבולות החלקה בקו בנין 0. כפי שניתן לראות בנספח הבינוי של תכנית 6508 ובתכנית ההיתר, קיימים פתחים בקיר המזרחי הגובל בחלקה 178, למרות הקרבה לגבול החלקה. הבנין מוגבה בכ-1 מטר מעל מפלס הרחוב. הכניסה לבנין הינה מאז ומתמיד דרך רחבה מרוצפת הנמצאת בחלקה הסמוכה 178. רחבה זו משמשת כניסה גם לכל הדירות הבנויות בחלקה 178 עצמה, כך שאין אפשרות לבנות שם. קווי הבנין בתשריט 6 של תכנית 4383 מותאמים לכך. בתכנית זו מוצע למצות את פוטנציאל הבניה במקום בהתאם למדיניות התכנון העירונית : א. תוספת קומה אחת על קונטור הבנין, כלומר 4 קומות מגורים + גג רעפים ששיפועו מתחיל במפלס תקרת הקומה העליונה ללא הגבהה.. ב. חלוקת הבנין ל-4 יח"ד בשטח ממוצע של כ-41 מ"ר כ"א, אחת בכל קומה. מתוכן יח"ד אחת קיימת + 3 יח"ד חדשות. ג. הוספת כניסה מהרחוב לכל הדירות המוצעות בתכנית, דרך מסדרון המוביל לחדר מדרגות. ד. בניית ממ"ק משותף לכל הדירות בקומת מרתף, לפי תיאום עם פיקוד העורף. ה. בגלל שטחה הממזומצם של החלקה, הבניה מוצעת על כל שטח החלקה, בהתאם למדיניות התכנון במקום. ו. אין אפשרות להציע מקומות חניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומה ויח"ד, רפפורט 5 בית ישראל

מספר התכנית 101-0502922

1.2 שטח התכנית 0.057 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג 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	221170
	קואורדינאטה Y	632920

1.5.2 תיאור מקום

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	רפפורט	5	

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק	177	

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 18



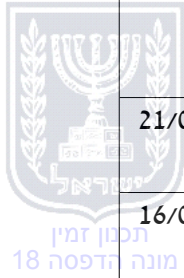
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 כפופה לתכנית ב/5166	כפיפות	ב/5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א	כפיפות	מק/5022/א
23/01/2003	1284	5150	תכנית זו מחליפה את תכנית 6508.	החלפה	6508
30/10/1994	509	4257	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/4383.	החלפה	במ/4383



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				נעמי זירי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נעמי זירי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	24/04/2018	נעמי זירי	24/04/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/03/2018	נעמי זירי	12/03/2018		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
עו"ד	פרטי	שלום בנאמו			ירושלים	הנביאים	68	02-5000827		shabbe@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלום בנאמו			ירושלים	הנביאים	68	02-5000827		shabbe@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלום בנאמו			ירושלים	רפפורט	68	02-5000827		shabbe@bezeqint.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמי זירי		נעמי זירי אדריכלית	ירושלים	עתניאל	10	02-6710608		zirinomi3@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 קומות ויח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד של תא שטח מס' 1 מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- ב. קביעת הוראות בנייה
- ג. קביעת קווי בניין לבנייה כאמור.
- ד. קביעת שטחי הבניה.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	57	100
סה"כ	57	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	56.84	100
סה"כ	56.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול של אבן הבנין הקיים. בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת - אסורה. 2. לא יותר שימוש בזכוכית כמעקה למרפסות.	
הוראות בניוי	ב
1. הגובה המירבי של הבניין יהיה כמצויין בטבלה 5 2. מודגש בזאת כי נספח הבנינוי (נספח מספר 1) הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה בנייה מירבי, מספר קומות מירבי וקווי בניין מירביים. 3. לא תותר פתיחת פתחים בקיר המזרחי והמערבי בקו 0 של הקומה המוצעת. 4. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו המגרש, כמצויין בנספח הבינוי.	
חניה	ג
בחלקה חל תקן חניה נמוך בהתאם לתכנית 5166/ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.	
היטל השבחה	ד
א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
סטיה ניכרת	ה
1. מספר הקומות המירבי הינו מחייב. כל תוספת של קומה/ות בשטח תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבניין המירביים הינם מחייבים. כל חריגה מעבר לקווי בניין אלה תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבנייה המירבי הינו מחייב. כל חריגה מכך תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
פסולת בניין	ו
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות התש"ל-1970).	
קווי בנין	ז
קווי הבניין המירביים לבנייה יהיו כמצויין בתשריט בקו -נקודה באדום.	
קולטי שמש על הגג	ח

4.1	מגורים ד'
	<p>בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ב. תיאום עם מחלקת הביוב. במידה ונקברו קווי ביוב או תאי ביקורת עקב הבנייה יחוייב מגיש התכנית בהעתקתם לתוואי שמחוץ לשטח הבנייה. את ההטיות יבצע מגיש התכנית על חשבונו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב. מגיש התכנית יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.</p> <p>ג. תאום התכנון האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בק.מ. 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת, ציון מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו:</p> <p>קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 ראשיים של ביוב ומים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות, בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות ואת כל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד האגף לתברואה, כבאות, נגישות.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 4. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

מגורים ד'	4.1
-----------	-----



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

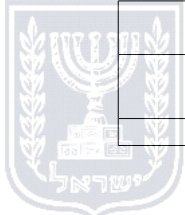
קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		גודל מגרש כללי						
0	0	0	1	4	14	4	100	440	251	33	0	44	174	57	1	מגורים ד'



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
0		מגורים ד'

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

משך זמן למימוש התכנית הוא 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18