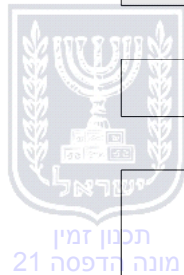


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0478438

הקמת בנין למגורים ברח' כפר ברעם 6, 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 :  
25/02/2018

להפקיד את התכנית  
22/08/2018  
תאריך 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

המבנה יושב על חלקה עם חזית לרח' כפר ברעם וחזית אחורית לסמטת מעבר צרה. המבנה ההיסטורי הקיים הינו בן קומה אחת, הבנוי מפחונים. תכנית זו מציעה הריסת המבנה הקיים והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות + קומה מובלעת בגג רעפים, וכן קומת מחסנים תחתונה. לא קיימים היתרי בניה בחלקה. בתכנית 4289 החלה על המקום יעוד הקרקע הוא לשצ"פ. תכנית זו משנה את יעוד הקרקע למגורים, ומאפשרת תוספת זכויות בניה בחלקה בהתאם לשאר הבניינים ברחוב וברוח תכנית 4289. מגיש התכנית, עזרא אסל הינו הבעלים של המבנה בכפר ברעם 6, גוש 30108 חלקה 2. במבנה לא קיימות עבירות בניה/הליכים משפטיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הקמת בנין למגורים ברח' כפר ברעם 6, ירושלים.

ומספר התכנית

101-0478438

מספר התכנית

0.045 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 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 219965

קואורדינאטה Y 632165

**1.5.2 תיאור מקום** רח' כפר ברעם 6, ירושלים.**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	כפר ברעם	6	

נחלת אחים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30108	לא מוסדר	חלק	2	79

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

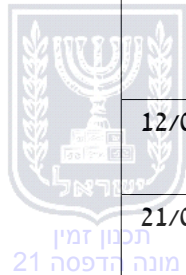
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/1998	2264	4617	תכנית זו מחליפה את תכנית 4289.	החלפה	4289
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 מחליפה את תכנית המתאר 62.	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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לענין: קוי בנין, מס' יח"ד, גובה בנין, מס' קומות, מפלס 0.00, מרפסות, בינוי הגגות.	19/07/2018	מרים צנעני	19/07/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	19/07/2018	מרים צנעני	22/04/2018	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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
מר	פרטי	עזרא אסל			הר אדר	הגיא	120	050-5546333	073-7530930	hb3101930@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	8176	פרטי	ירושלים	נרקיס	9	073-7530930	073-7530930	hb3101930@gmail.com
	מתכנן	מרים צנעני		פרטי	ירושלים	רבנו תם	5	073-7530930	073-7530930	hb3101930@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048	פרטי	ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti.co.il

## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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

הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש למגורים ברח' כפר ברעם 6, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

- שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים די'.
- קביעת בינוי בגובה 2 קומות + קומה מובלעת בגג רעפים, וכן קומת מחסנים תחתונה.
- קביעת מסי יחידות דיור מירבי בשטח.
- הגדרת שטחי בניה בתחום התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים די'	1
שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	2

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	44.6	100
סה"כ	44.6	100



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
91.26	41.5	מגורים די'
8.75	3.98	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>45.48</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

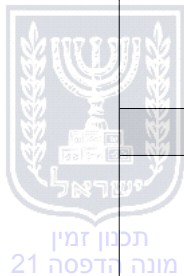


תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.
ב	הוראות בינוי א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. ב. חזיתות המבנה תיהינה ללא כבלים ומערכות חימוניות. ג. תותר גמישות של עד 20 ס"מ ממפלס ה 0.00 של התכנית, כמצוין בנספח הבינוי. ד. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. ה. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ז. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת. ח. תותר הבלטת מרפסת בשיעור של עד 60 ס"מ ממישור החזית כלפי רחוב חצור, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
ג	גגות גובה מדלפות הגג לא יעלה על 1.5 מ' מפני התקרה העליונים. 1. גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות ושקעים. 2. יותרו אך ורק פתחים במישור הגג. 3. לא תותר מרפסת שקועה ממישור הגג ולא חלונות שבולטים ממישור הגג (קוקיות). 4. לא יותר בגג גמלון או קיר אנכי בקצה מבנה או בין גגות של שני מבנים- תמיד דרוש גג משופע. 5. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגז רוח. אופיים וכיוונים לפי נספחי הבינוי. 6. יוצגו פרטי מזחלות. 7. יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש. לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדומה.
ד	חניה התכנית פטורה ממתן פתרון חניה, בכפוף לגודל יח"ד מתחת ל-45 מ"ר.
ה	היטל השבחה א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. ב.

4.1	מגורים ד'
	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ו	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>א. הבניין המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מס. הקומות המצוין בטבלה 5 הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. גובה הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ג. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינם מחייבים, וכל חריגה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. מפלס הכניסה הקובעת לבניין, כמצוין בסעיף בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו למעט גמישות של 20 ס"מ תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ה. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ח	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן הקיים בסביבה. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>ב. הפתחים יהיו ביחס אנכי של 1/2 עד 2/3</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע, והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר</p>



4.1	מגורים ד'	<p>הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. ה. היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה, בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יב	עתיקות	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלך) לא פורסם 2823/0 ירושלים, נחלת אחים; 27212/0 "ירושלים, בניני האומה (דרום)" י"פ : 4923 עמ' 4944 מיום : 26/09/2000 הינו/הינם אתר/י עתיקות מוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1898, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
יג	ניהול מי נגר	<p>מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים	<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרות נוי.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי.</p> <p>3. מעבר תשתיות תקין.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים.</p>
4.2.2	הוראות	
א	הוראות בנין	<p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר, גובה תקרת המרפתף העליונה מתחת לשטחים פתוחים תקבע בהתאם להנחיות מהנדס העיר במגמה לאפשר פיתוח, גינון, נטיעות ומעבר תשתיות.</p>
ב	קווי בנין	<p>סימון מהתשריט : קו בנין עילי קו בנין עילי הינו עבור מרפסות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1.5	(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.3	2	100	41.33	0	33	91.01	41.35	1	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום גג הרעפים : +10.97.

(2) בנוסף - קומה מובלעת בגג רעפים.

(3) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה, בניה ירוקה ומניעת מטרדים בעת הבניה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- ב. חלחול מי נגר - בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או בשצ"פים, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.

### 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנה עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית בקני"מ 100:1.
2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
3. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
4. תיאום ואישור בכתב מח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
5. אישור מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.

## 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

לא רלוונטי.