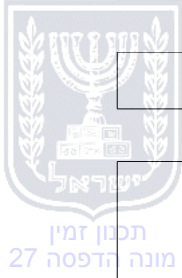


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0600064

הרחבת יח"ד קיימת, בוסתנאי 19, ירושלים



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

1. הבניין ממוקם ברחוב בוסתנאי 19

2. הבניין הקיים נבנה בשנת 1985 ונבנתה תוספת קומה בשנת 2006.

3. ייעוד תא שטח 1 כיום, הינו איזור מגורים 1 מיוחד על פי תכנית 2878, לפיה ניתן לבנות 75% שטח עיקרי.

4. לפי תכנית אב המושבות ייעוד תא שטח 1 הינו מגורים ב' המאפשרת הגדלת זכויות הבנייה ל 200% מרב.

5. השטח הקיים בתכנית הוא: 368 מ"ר עיקרי ו-172 מ"ר שירות התכנית מציעה להפוך 72 מ"ר שירות במפלס 2.86 - לעיקרי, ותוספת 13 מ"ר עיקרי בקומת המרתף. וכן תוספת 70 מ"ר שירות בקומת המרתף.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הרחבת יח"ד קיימת, בוסתנאי 19, ירושלים

מספר התכנית 101-0600064

1.2 שטח התכנית 0.491 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16)

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	220225
	קואורדינאטה Y	630200

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	בוסתנאי	19	

שכונה קטמון הישנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30009	לא מוסדר	חלק	92	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/1989	4014	3693	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2878 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקעו בתכנית מס' 2878 ממשיכות לחול.	שינוי	2878
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	62



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				מטיו אהרן רוזנשיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מטיו אהרן רוזנשיין		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100		31/12/2019	מטיו אהרן רוזנשיין	10: 58 31/12/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		31/12/2019	ראובן אלסטר	14: 40 31/12/2019		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

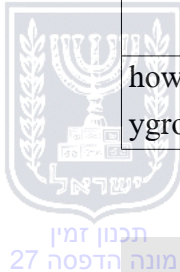
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיים הווארד ליפשיץ			ירושלים	בוסתנאי	19			howard@dsapropertygroup.com



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		חיים הווארד ליפשיץ			ירושלים	בוסתנאי	19			howard@dsapropertygroup.com
בעלים		ליסה אן ליפשיץ			ירושלים	בוסתנאי	19			howard@dsapropertygroup.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	מטיו אהרן רוזנשיין	89399		ירושלים	יד חרוצים	3	02-6717142		office@mra.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הרחבת יח"ד קיימת ברח' בוסתנאי 19, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב'
2. קביעת בינוי לתוספת בניה ולהמרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת מרתף, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת ברח' בוסתנאי 10, ירושלים.
3. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל 623מ"ר, מתוכם 453מ"ר שטחים עיקריים ו 170מ"ר שטחי שירות.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

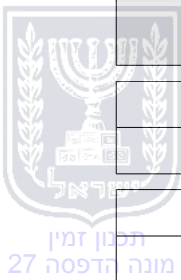
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	496.82	100
סה"כ	496.82	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	496.82	100
סה"כ	496.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: -תותר המרת שטח שירות במפלס 2.86- (קומת מרתף) לשטח עיקרי ותוספת שטח במפלס זה, לשם הרחבת יח"ד קיימת בשטח, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי. -תותר תוספת שטח שירות במפלס 2.86- (קומת מרתף) לשם הרחבת יח"ד קיימת בשטח, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p>
ב	<p>תכנית בינוי מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח 1) הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בנין מירביים.</p>
ג	<p>זכויות בניה מאושרות זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהא יחידת דיור אחת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ה	<p>קווי בנין קווי הבנין המירביים לתוספת הבניה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ז	<p>חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>

4.1	מגורים ב'
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי פיתוח ובינוי, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון וחניה נדרשת וכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות 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 כביסה.</p> <p>ג. 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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>ד. חיזוק מבנים - תמ"א 38:</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2_ד. (רישום הערת אזהרה) 4.1.2_ז. (חניה) 4.1.2_י. (עצים לשימור)</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח 1 לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור להנ"ל.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	1	34.61	70	85	172	368	491	1	מגורים ב'	מגורים ב'		

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

(2) קוי הבנין לתוספות הבניה המוצעות בתכנית, בהתאם למפורט בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

6.2 ניהול מי נגר

יותרו לפחות 20%-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

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

זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27