

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0545657

הרחבת דיור ברח' הצפירה מס' 1, המושבה הגרמנית, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000885243/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בהכשרה שטח חפור להרחבת דירה קיימת במפלס ביניים, עפ"י הקיים בפועל במקום, בתוך קווי הבניין המאושרים, עם שינוי מזערי בחזית הבניין. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להכשרת תוספות הבניה כאמור לעיל, תשונה הסגירה הקיימת של המבואה בחזיתו המזרחית של הבניין בקומת הקרקע באופן שתכבד את הסגירה ההיסטורית, בתיאום עם מח' השימור העירונית, כדרישת ועדת הערר בהחלטותיה מיום 15.08.21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור ברח' הצפירה מס' 1, המושבה הגרמנית, ירושלים.

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0545657

שטח התכנית 1.2 0.828 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (א4)

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 220838
 קואורדינאטה Y 630096

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכונה מושבה גרמנית, רח' הצפירה 1.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	הצפירה	ירושלים

שכונה מושבת גרמנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30010	מוסדר	חלק		79-80, 98

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	<u>62</u>
04/12/2003		1242	5253	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8131 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>8131</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוריתה גורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוריתה גורן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 43 12/02/2024	דוריתה גורן	12/02/2024		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח שימור	13: 00 30/01/2024	משה שפירא	30/01/2024		1: 50	מחייב	בנין לשימור
לא	תשריט מצב מאושר	15: 53 05/02/2024	דוריתה גורן	05/02/2024	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	אסתר שמחוביץ			ירושלים	הצפירה	1			Simchovitch@hotmail.com

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דורית גורן	25192		ירושלים	בר כוכבא	7	02-6247347		doritag@netvision.net.il
מודד	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	(1)	4			ashrafa33@hotmail.com
אדריכל	יועץ	משה שפירא	25192		ירושלים	לייב יפה (2)	38	02-6255520		

(1) כתובת: ת.ד. 20929.

(2) כתובת: רח' לייב יפה 38, שכונת ארנונה, ירושלים..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

התרת תוספת בניה למגורים ע"י חפירת קומת קרקע תחתונה, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה, ברח' הצפירה 1, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה במפלס -1.80 - ע"י חפירה של קומת קרקע תחתונה והגבהת רצפה בקומת קרקע קיימת ממפלס +0.00 למפלס +0.90, הכל לשם הרחבת יחידת הקיימת בקומת קרקע, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2.2.3 הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח.

2.2.4 הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.7 קביעת הוראות לשינוי סגירה קיימת של המבואה בחזיתו המזרחית של הבניין בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	828	100
סה"כ	828	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	822.05	100
סה"כ	822.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ע"פ המאושר בתכנית 8131.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תותר חפירה חלקית של קומת קרקע תחתונה במפלס 1.80- מ' והגבהת רצפה בקומת קרקע קיימת, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת במפלס 0.00 (739.60), בהתאם לנספחי בינוי מס' 1 ו- 2 ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. לצורך כך תותר הריסת הרצפה הקיימת במפלס 0.00 (+739.60) ובנית רצפה חדשה במפלס 0.90 (+740.50) ביחידת דיור מס' 1 בבניין, הכל בהתאם למפורט בנספחי הבינוי מס' 1 ו- 2 ולקיים בשטח.</p> <p>3. תותר הקמת רמפת גישה ליחידת הדיור המורחבת כאמור וכן כניסה נוספת לדירה זו בחזיתו הדרום מערבית של הבניין, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, מס' יחידות דיור המירבי, קווי בניין מרביים ושטחי בנייה מרביים, הוראות ופרטי השימור.</p> <p>5. החלוקה הפנימית של תוספות הבנייה שעל פי נספח הבינוי אינה מחייבת, וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין, משטחי הבנייה המרביים, ממספר יחידות הדיור המירבי המותר בבניין ומהמפורט בסעיף קטן 7 להלן.</p> <p>6. מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה לא יעלה על 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ומביצוע הבניה בשטח תשונה הסגירה הקיימת של מבואת הכניסה הקיימת ליחידת דיור מס' 1 בחזיתו המזרחית של הבניין בקומת הקרקע באופן שתכבד את הסגירה ההיסטורית, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתיאום עם מח' שימור העירונית, הכל כדרישת ועדת הערר המחוזית בישיבתה מיום 15.08.21.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>1. הבנין המסומן בתשריט בריבוע אדום, הוא בנין המיועד לשימור וממשיכות לחול עליו ההוראות שנקבעו בתכניות 8131, 2878 לענין בנין לשימור. וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין, למעט השינויים המותרים והנדרשים המפורטים בסעיף קטן א לעיל, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. תותר תוספת בניה לבנין כמפורט בסעיף קטן א לעיל.</p> <p>תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. הגדר המסומנת בקו כתום בתשריט ובנספח הבינוי- נספח מס' 1, מיועדת לשימור ואסורה הריסתה ו/או כל פגיעה בה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהא מתן ערבות בנקאית לטובת עיריית ירושלים (מחלקת שימור) להבטחת ביצוע כל דרישות השימור והפיתוח של המח' לשימור בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר מכל סוג שהוא, אלא לאחר אישור מחלקת</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>השימור כי הבינוי בוצע בהתאם לנדרש בתכנית מס' 101-0545657 זו ולהוראות המחלקה לשימור ולשביעות רצונה.</p> <p>ז. מודגש בזאת כי החזית החיצונית של הבנין וגם החזית הפנימית (המבואה לבנין), המסומנות בנספח הבינוי- נספח מס' 1 בצבע סגול, הינן חזיתות לשימור. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור מחלקת השימור כי שילובן בתוספת המוצעת במסגרת תכנית זו, מקובל על המחלקה.</p> <p>ח. ראה סעיף קטן א.7 לעיל. מודגש בזאת כי צבע הסורג והחלונות בסגירת המבואה המבוקשת לשינוי יהא לבן בדומה לחלונות ההיסטוריים האופייניים וכפי שהיה בבניין המקורי.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין לתוספות הבניה המוצעת בתכנית זו יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. מודגש בזאת כי קווי הבניין המאושרים בתכנית 8131 נשארים בעינם ללא שינוי.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>
ו	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות.</p> <p>3. 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</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>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>4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' השימור וקבלת אישורה להיתר ולתכנון המפורט. התיאום עם מח' השימור יכלול קבלת אישורה לנושאים הבאים: שינוי סגירת המבואה כמפורט לעיל, שימור חזיתות הבנין הקיימות, גובה ועיצוב הגדרות המלוות את הרמפת הכניסה נוספת לדירה מס' 1 המוצעת בתכנית וכדומה, הכל כפי שייקבע ע"י מח' השימור.</p> <p>5. ראה סעיף 4.1.2 א. 7 לעיל.</p> <p>6. ראה סעיפים 4.1.2 א' 6 (מס' יח"ד), 4.1.2 ה' (חניה), 4.1.2 ב' (שימור), 4.1.2 י' (עצים לשימור).</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. מודגש בזאת כי במידה וימצא כי הבנין דורש חיזוק, יעשה החיזוק בתאום מלא עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים ולשביעות רצונה.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
יב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חלק המבנה המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקו צהוב מיועד להריסה וחלות עליו הוראות ההריסה שנקבעו בתכנית מס' 8131, ללא כל שינוי.</p>
יג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 8131, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0545657 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי צידו- שמאלי (1)	צידו- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	11.9	4	35.6	100	830.2	68.4	60	31.8	670	828	1	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (1)		מגורים ב'
		1

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) עפ"י המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. 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	הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד. לרבות שינוי סגירת המבואה בחזית המזרחית של הבנין, כמפורט בסעיף 4.1.2 א. 7 לעיל.	לא יותר ביצוע הבניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23