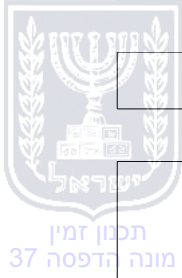


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0660738

תוספת קומות ברחוב יהודה 42, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית מבקשת תוספת 4 קומות על בסיס המבנה הקיים.
2. התכנית מציעה דירות להשכרה ודירות קטנות שהן בבחינת צורך ציבורי.
3. התכנית משנה את ייעוד המגורים ממגורים 1 למגורים ד'.
4. התכנית מסדירה כניסה לחניון המבנה בחלק מחלקה 104.
5. המגרש נמצא במרחק של כ-60 מטר מציר רק"ל.
6. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומות ברחוב יהודה 42, ירושלים

מספר התכנית 101-0660738

1.2 שטח התכנית 0.792 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 לי"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 220542
 קואורדינאטה Y 629521

1.5.2 תיאור מקום

במפגש של שכונת בקעה עם עמק רפאים, קטמונים ומקור ברוך.

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	יהודה	42	

שכונה בקעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30014	מוסדר	חלק	94	104

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 37



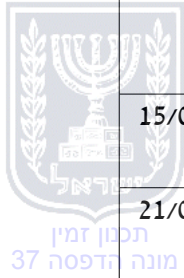
תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/06/1999	3865	4767	תכנית זו מחליפה את תכנית 3770 בתחומה	החלפה	3770
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב בתחומה, למעט הקלה באי צורך בחנייה לדירות בגודל של עד 45 מ"ר.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	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			בועז ביטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז ביטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב חלקית לעניין גובה ומספר קומות.	09: 13 20/12/2020	בועז ביטמן	20/12/2020	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 42 17/11/2019	בועז ביטמן	14/11/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		11: 01 05/08/2019	ראובן אלסטר	03/06/2018		1: 250	מחייב	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297678		grOfer@jerusalem.muni.il
	פרטי	רן פליישר		ירושלים	ירושלים	(1)	5	02-6595544	02-6595545	מונה הדפסה 37

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב נחום חפצדי 5 ירושלים מיקוד 95484.

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	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman-bentzur.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 43121.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 למבנה קיים לשם תוספת יחידות דיור והסדרת דרך גישה מוטורית לחלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

- א. שינוי ייעוד למגורים ד'.
- ב. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- ג. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- ד. קביעת הוראת לפיתוח השטח.
- ה. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת מספר יחידות הדיור ל-42 דירות.
- ז. קביעת קווי בנין חדשים.
- ח. קביעת מספר הקומות ל-8 קומות.
- ט. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- י. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- יא. קביעת הוראות מחייבות בדבר דיור להשכרה לתקופה של 15 שנים.
- יב. שינוי ייעוד ממגורים לדרך (תא שטח 2 בתשריט), קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ד'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	792.71	מגורים 1
100	792.71	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.45	11.46	דרך מוצעת
98.55	781.25	מגורים ד'
100	792.71	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. דיור להשכרה לתקופה של 15 שנים. 3. דירות לשימוש רווחה וקהילה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחומרי גמר אחרים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. מרפסות : א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לשטחי מרפסות בטבלה 5. ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. ג. תיאסר המרת השטחים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. שיפוף מעטפת הבניין : חלה חובה לשיפוף מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוף יכול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בניין - מתייחס לקווי הבניין בקונטור המבנה הקיים. 2. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 3. קו בניין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 4. קו בניין עילי הינו עבור שטחי מרפסות/שטחי קומות מעל קומת המסד.</p>
ד	<p>עתיקות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות התשל"ח-1987, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות ישלהפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4.1	מגורים ד'
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מחייב/מירבי וכל סטיה ממנו/הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. ההוראות המתייחסות לגודל יח"ד להשכרה ולמשך תקופת ההשכרה הן מחייבות.</p> <p>5. איחוד דירות ששטחן עד 45 מ"ר יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. סטיה מהוראות בדבר הפקעה עתידית תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>7. כלל הדירות בתוכנית ייקבעו כדירות להשכרה לתקופה של 15 שנים מיום מתן טופס איכלוס. הוראה זו היא הוראה מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. כלל הדירות בתוכנית ייקבעו כדירות להשכרה לתקופה של 15 שנים.</p> <p>2. דירות רווחה וקהילה :</p> <p>א. לאחר תום תקופת ההשכרה ל- 15 שנים המחויבת על פי תכנית זו, יועברו דירות מספר 27 ו- 24 (להלן "הדירות המועברות לעירייה") לבעלות העירייה ולחזקתה ללא תמורה, כהפרשה לצרכי ציבור</p> <p>ב. בתום תקופת ההשכרה ל- 15 שנים, יהיה רשאי היזם להציע דירה/ דירות חלופיות במקום אחר בירושלים בכלל או באזור מוגדר בעיר והכל בהתאם להנחיית העירייה ובשווי זהה לדירות המועברות לעירייה, והעירייה תודיע ליזם האם הדירות המוצעות עונות לצרכיה. אם העירייה תודיע כי הדירות אינן עונות לצרכיה, העירייה תהא רשאית להציע דירה/ דירות חלופיות בשווי זהה לדירות המועברות לעירייה, אשר לדעתה מתאימות לצרכיה. לצורך הערכת שווי הדירות, תציע העירייה 4 שמות של שמאים, והיזם יבחר שמאי אחד מתוכם, אשר יישום את שווי הדירות.</p> <p>ג. אם העירייה והיזם יגיעו להסכמה לגבי דירה/דירות חלופיות מתאימות בשווי זהה לדירות המועברות לעירייה, תבוטל הפרשת שתי הדירות האמורות בתכנית זו, והן תישארנה בבעלות היזם ביעוד ושימוש התואם את הוראות התכנית (ויבוטל השימוש האמור בסעיף 4.1.1.3), והעירייה תקבל את הדירה/דירות החלופיות. למען הסר ספק מובהר, כי ביטול הפרשת הדירות המועברות לעירייה ייכנס לתוקף רק לאחר ובכפוף להשלמת רכישת הדירות החלופיות המוסכמות עבור העירייה על ידי היזם ועל חשבוננו, ורישומן בבעלות העירייה במרשם המקרקעין.</p> <p>ד. אם לא יצליחו העירייה והיזם למצוא דירה/ דירות חלופיות המתאימות לצרכי העירייה בשווי זהה לדירות המועברות לעירייה ו/או הודיעה העירייה ליזם בכל שלב, כי היא מבקשת לקבל לחזקתה ולבעלותה את הדירות המועברות לעירייה, תועברנה הדירות המועברות לעירייה לבעלות העירייה ולחזקתה ותירשמנה על שמה כאמור בסעיף-קטן 1 לעיל.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965
4.2.2	הוראות

4.2 דרך מוצעת	4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>3. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p> <p>4. יזם התכנית (או צד ג' שרכש דירות) מודע לעובדה כי במסגרת תכנון מחודש של חלקה 96 שנמצאת מדרום לתכנית, ייתכן ותשתנה הכניסה לחניון של הבניין.</p>	א
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>שטח הדרך המיועד לצרכי ציבור יופקע על ידי הוועדה המקומית ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
504 (6)	(5)	(5)	(5)	(5)	24.48 (4)	42	586.45 (3)		690 (2)	2010 (1)	792	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קו בנין עילי קובע למרפסות.

ב. לפחות 20 יח"ד בתכנית יהיו דירות בשטח דירותי מירבי של עד 45 מ"ר. הגדלת שטח הדירות להשכרה מעבר ל-45 מ"ר תיחשב כסטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קיים 1,040.18 מ"ר. לפי היתר מבקשה מספר 2015/519.

(2) קיים 363.74 מ"ר. לפי היתר מבקשה מספר 2015/519.

(3) קיים 586.45 מ"ר. לפי היתר מבקשה מספר 2015/519.

(4) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תיקני להסתרת מערכות טכניות בפנים הגג בגובה של עד 1.5 מ'. יותר חדר מדרגות מעל גובה זה לצורך עמידה בתקן..

(5) בהתאם לתשריט.

(6) 12 מ"ר ליח"ד.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	<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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	חניה
	<p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי. 2. ינתן פטור מחניה ליח"ד שהן עד 45 מ"ר. 3. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p>
6.3	גגות
	<p>1. חזית חמישית. הגג ישמש למערכות טכניות. המערכות לא יבלטו מגובה מעקה הגג הבנוי. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
6.4	פסולת בניין
	<p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
6.5	גמישות להיתר
	<p>1. יותר שינוי של עד 0.5 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה-0.00.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>1. בהעדר שטחים לחלחול בתחום המגרש יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.</p>
6.7	תשתיות
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100. 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.</p>
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. אישור מהנדס העיר לעניין מתקני החניה האוטומטיים. 2. רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד הדירות המוצעות בתכנית להשכרה לתקופה של 15 שנים. 3. תנאי לקבלת היתר בניה בהתאם לתכנית זו הנו רישום הערת אזהרה מכוח סעיף 126 לחוק המקרקעין במרשם המקרקעין בדבר קיום ההתחייבות המפורטת בסעיף 4.1(ז)(1). 4. במידה ויירשם בית משותף, לפני תום תקופת ההשכרה 15 שנים, כי אז תייוחד הערת האזהרה</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.8
מכוח סעיף 126 לחוק המקרקעין לדירות 27 ו-24. לאחר תום תקופת ההשכרה 15 שנים, מתחייב היזם לרשום את דירות 27 ו-24 ע"ש עיריית ירושלים. 5. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י יזם התכנית ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לצורך רישום הדרך על שם עיריית ירושלים.	

הפקעות ו/או רישום	6.9
הפקעות : הדרך תירשם באמצעות תצ"ר ע"ש עיריית ירושלים כאמור בסעיף 6.8(5) או באמצעות הפקעה כאמור בסעיף 4.2(ב) רישום : דירות 24 ו-27 תירשמנה על שם עיריית ירושלים כאמור בסעיף 2.ז.4.1.2	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית ייעשה בהינף אחד. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.	

7.2 מימוש התכנית

<p>1. פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 3 שנים להיתר שאינו היתר חפירה ו-4 שנים לתחילת עבודות מיום מתן תוקף לתכנית.</p> <p>2. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של ארבע שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.</p>

