

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0615880

קווי בניין למרפסות ומחסנים, לתוספות לבניין קיים, מכח תכנית 10038

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

בהוראותיהן של תמ"א 38, על שינוייה, ושל תכנית מספר 10038 שאושרה מכח סעיף 23 לתמ"א 38 והחלה על מרחב התכנון של ירושלים בלבד, נקבעו קווי בניין מירביים עבור תוספות בניה למבנים קיימים למגורים, ולמבנים שאינם מיועדים למגורים, לצורך חיזוקם, מבלי שתתייחסנה, באופן מפורש, לקווי בניין מירביים מותרים עבור מרפסות ועבור מחסנים בבניינים אלו.

כתוצאה מכך קווי הבניין המירביים לכלל מרכיבי הבניין, למעט למרפסות ולמחסנים, הן על פי הקבוע בהוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 כאמור, ואילו קווי הבניין המירביים עבור מרפסות ועבור מחסנים נקבעים בהתאם לקווי הבניין המאושרים על פי התכנית המפורטת התקפה בשטח.

לרוב קווי הבניין למרפסות ולמחסנים, מצומצמים בהרבה מקווי הבניין לשאר מרכיבי הבניין, דבר המקשה על אישור מרפסות ומחסנים כחלק מתכנון כולל של תוספות בנייה לבניין קיים לצורך חיזוקו במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038.

מטרת תכנית 615880 זו היא לקבוע הוראות מפורשות לעניין קווי הבניין המירביים המותרים עבור מרפסות ומחסנים, בתוספות בניה למבנים קיימים למגורים ולמבנים שאינם מיועדים למגורים, לצורך חיזוקם, במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038.

תכנית זו נועדה להסדיר את נושא המרפסות והמחסנים בתחום קווי הבניין להיתר בניה לפי תמ"א 1/38. יש לציין כי הבעיה הינה בתמ"א 1/38 עבור תוספות בלבד ולא בתמ"א 2/38 במסלול הריסה ובניה מחדש, בה קווי הבניין הינם עבור כל הבניין כולל מרפסות ומחסנים, ולכן אין בעיות של קווי בניין.

מנהל התכנון תכנן לשלב תיקון זה בתיקון הרביעי לתמ"א 38 אך לאור עיכוב בקידום שינוי מס' 4 לתמ"א 38 ולאור חשיבות נושא המרפסות בירושלים, מוגשת בזאת תכנית זאת.

בהתאם להחלטת וועדת הערר מתאריך 8.7.21 מובהר בזאת כי תכנית מס' 101-0615880 זו הינה תכנית המקודמת מכח סעיף 23 לתמ"א 38, לתיקון קווי הבניין שנקבעו בתכנית מס' 10038 מכח סמכותה של הוועדה המקומית ע"פי הוראות סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

קווי בניין למרפסות ומחסנים, לתוספות לבניין קיים,

מכח תכנית 10038

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0615880

מספר התכנית

125,942 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219000 קואורדינאטה X

362300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל מרחב התכנון של ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל תחום העיר ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

הראל, יוי"ש שומרון, מטה יהודה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2017	3628	7655	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10038 ממשיכות לחול.	שינוי	10038



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרון דינור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרון דינור		1	1:75000	מחייב	תשריט מצב מוצע

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6295278		dnsharon@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ככר ספרא 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6295278		dnsharon@jerusalem.muni.il

(1) כתובת : ככר ספרא 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6295278		dnsharon@jerusalem.muni.il

(1) כתובת : ככר ספרא 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכלית	עורך ראשי	שרון דינור	38918990	אגף לתכנון העיר בעירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6295278		dnsharon@je rusalem.muni .il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**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.

מונח	הגדרת מונח
מבנה היסטורי	מבנה העומד באחת מההגדרות המפורטות להלן : א. מבנה הכולל חזיתות אשר הן או חלקן נבנו לפני 14/5/1948 . ב. מבנה אשר הוגדר כמבנה לשימור על פי תכנית מאושרת או מופקדת. ג. מבנה שחלים עליו תנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק. ד. מבנה שהוגדר לשימור בהחלטת ועדת השימור בירושלים ו/או נכלל ברשימת אתרים לשימור של ועדת השימור, בהתאם להוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 . ה. מבנה שהוא או חלקים ממנו הוגדרו על ידי תכנית או על ידי מהנדס הועדה או על ידי ועדת השימור בירושלים כמבנים אופייניים במרקם לשימור בשל ערך שימורי ו/או אדריכלי ו/או היסטורי מיוחד.
מבני מגורים	מבנים קיימים המיועדים למגורים כמשמעותם בתמ"א 38
מרפסת זיז	מרפסת חיצונית לקונטור בניין אשר יוצאת מקיר אחד או משני קירות של הבניין

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**

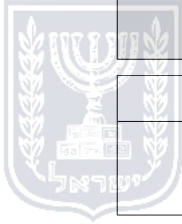
קביעת קווי בניין עבור מרפסות ומחסנים בבקשות המוגשות להיתר מכח תמ"א 38 ותכנית 10038, לתוספות בבניינים קיימים, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. קביעת קווי בניין עבור מרפסות ועבור מחסנים בבקשות המוגשות להיתר מכח תמ"א 38 ותכנית 10038  
ב. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 - 1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	125,942,100.13	100
סה"כ	125,942,100.13	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמאושר בתכניות תקפות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. כל הוראות הבינוי להקמת תוספות בניה למבני מגורים קיימים, לצורך חיזוקם, שעל פי סעיף 4.1.2.1, שבהוראות תכנית מספר 10038-ממשיכות לחול. תתווספנה להן ההוראות המפורטות להלן.</p> <p>2. מרפסות זיז :</p> <p>א. תותר הקמתן של מרפסות זיז במבני מגורים קיימים, המוצעות בהם תוספות בניה לצורך חיזוקם, על פי הוראות תכנית מספר 10038.</p> <p>ב. עומק מרפסת זיז לא יעלה על 2 מ' נטו.</p> <p>ג. מרפסת הזיז תבלוט מעבר לקונטור המבנה הקיים ויכול שתצא מקיר אחד או משני קירות של הבניין הקיים.</p> <p>ד. קווי הבניין המירביים להקמת מרפסות הזיז ומרפסות הגג יהיו כקווי הבניין המאושרים שעל פי הוראות תכנית 10038 או תכנית מאושרת אחרת.</p> <p>ה. על אף האמור לעיל, במבנים היסטוריים, כהגדרתם בהוראות תכנית 10038 שבהם קיימות מרפסות זיז, תותר הקמת מרפסות זיז חדשות, בהתאם למרפסות הקיימות, גם אם חורגות מקווי הבניין כמצויין לעיל.</p> <p>ו. כמו כן ועל אף המצויין בסעיף קטן ג' לעיל, תותר הקמת מרפסות זיז במבנים בעיר ההיסטורית, כהגדרתה בהוראות תכנית 10038, בחזיתו הקדמית של בניין קיים באופן שקווי הבניין עבורן ייקבעו בהתאם למצב הקיים במרבית בנייני המגורים הקיימים בין צומת לצומת באותו רחוב, ובהתאמה לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ז. יותר שימוש בגגות של ממ"דים המוצעים מעבר לקווי בניין מירביים מותרים, כמרפסות, וזאת ככל שהם מופנים כלפי יעוד דרך, שטח ציבורי פתוח או חניון.</p> <p>ח. תותרנה מרפסות זיז רק במידה ותוצענה במסגרת תכנון כולל של תוספות בניה לבניין הקיים וכחלק בלתי נפרד מהיתר בניה לתוספות בניה לבניין שיאושר כדין.</p> <p>הקמת מרפסות הזיז תבוצע בהינף אחד בלבד וכחלק בלתי נפרד מביצוע כל תוספות הבניה לבניין מכח תכנית מספר 10038.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר תוספת של מרפסות זיז לאחר מתן תעודת גמר כלשהי לבניין שחוזק ונוספו בו תוספות בניה מכח תכנית 10038.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין בכללותו, לרבות מרפסות הזיז, עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו לני"ל.</p> <p>3. מחסנים :</p> <p>א. תותר הקמתם של מחסנים במבני מגורים קיימים ו/או במבנים שאינם מיועדים למגורים, המוצעות בהם תוספות בניה לצורך חיזוקם, על פי הוראות תכנית מספר 10038.</p> <p>ב. תותר הקמת המחסנים בתת הקרקע ו/או בקומת הקרקע, ובלבד שיכללו בתחום ההרחבה המותרת מכח תכנית מספר 10038, ויתוכננו ויבנו בכפוף לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ג. תוספת המחסנים בתת הקרקע תותר בתחום הבינוי הקיים והמוצע מעל הקרקע בלבד.</p> <p>ד. קווי הבניין המירביים להקמת המחסנים יהיו בתחום קווי הבניין המפורטים בהוראות תכנית מס' 10038, סעיף 4.1.2.1.2 ו.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ה. שטחי הבניה עבור המחסנים כאמור, יהיו בהתאם לשטחי הבניה המאושרים בתכניות התקפות, קודם לאישורה של תכנית מספר 615880 זו.</p> <p>מודגש בזאת כי אין תכנית זאת מוסיפה שטחי בניה עבור מחסנים, מעבר לשטחי הבניה המאושרים בתכניות התקפות ותקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קווי הבניין למחסנים ולמרפסות, המותרים על פי תכנית זו ותכנית מס' 10038, הינם מחייבים. צמצום המרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין כאמור, יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות תכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ב. שלבי הביצוע להקמת מרפסות ומחסנים כפי שמפורטים בהוראות תכנית מספר 615880 זו, הינם מחייבים. כל שינוי בהם יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	ב
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 10038, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 615880 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p> <p>2. מודגש בזאת כי תכנית מס' 615880 זו חלה אך ורק על תוספות בניה במבני מגורים קיימים ו/או במבנים אשר אינם מיועדים למגורים, לצורך חיזוקם.</p> <p>אין תכנית זו חלה על בנייני מגורים קיימים המיועדים להריסה והקמה מחדש, שעל פי תמ"א 38/2 ותכנית מס' 10038.</p>	ג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .  
 ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	הקמת המחסנים ומרפסות הזיז, שעל פי תכנית זו , תבוצע בהינף אחד וכחלק מתכנון כולל של הבניין.	לא תותר תוספת מרפסות ומחסנים מכח תכנית זו, לאחר מימושה בפועל, לאחר הוצאת תעודת גמר כלשהי, ולאחר סיום עבודות החיזוק והשלמת ביצוע תוספות הבניה החדשות.

### 7.2 מימוש התכנית

מיד עם כניסתה לתוקף של תכנית 615880 זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10