

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0721589

שינוי קווי בנין לצורך מרפסות, ברחוב בן יפונה 10, ירושלים

ירושלים

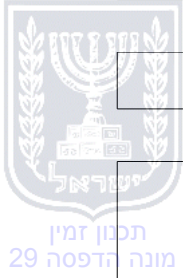
מחוז

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

תכנית 101-0721589 - שינוי קווי בנין לצורך מרפסות, ברחוב בן יפונה 10, ירושלים

תאור התוכנית:

מדובר בגוש 30001 חלקה 14, רחוב בן יפונה 10,

בחלקה זו אושר היתר בניה לתוספות בינוי לפי תוכנית 10038- היתר בניה מס' 2016/948.00

בתוכנית חדשה זו מבקש המגיש לשנות קווי הבנין לצורך מרפסות, ללא תוספת זכויות בניה,

רקע תכנוני:

על שטח החלקה חלה תוכנית 3770 שקבעה את היעוד כאזור מגורים מיוחד.

בשנת 1988 הוצא היתר בניה עבור תוספות בניה לדירות.

בשנת 1991 הוצא היתר בניה עבור בניית מרפסת.

בשנת 2019 אושר היתר בניה לתוספות בניה במסגרת תמ"א 38.

מגיש התוכנית הינו יזם המבקש בשם הדיירים בייפוי כח עו"ד,

עורך התוכנית אד' פרי חמם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בנין לצורך מרפסות, ברחוב בן יפונה 10, ירושלים
	מספר התכנית	101-0721589
1.2 שטח התכנית		0.998 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)	היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

220826 קואורדינאטה X

629367 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכונת בקעה, רחוב בן יפונה 10.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בקעה, רחוב בן יפונה מס' 10.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30001	לא מוסדר	חלק	14	

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 29



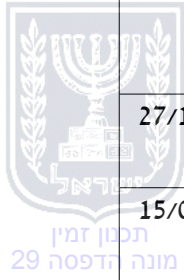
תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**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	תוכנית זו כפופה לתוכנית מס' 10038	כפיפות	10038
15/06/1999	3865	4767	תכנית זו משנה את הוראות תכנית מס' 3770, בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 3770 ממשיכות לחול.	שינוי	3770
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתוכנית מס' 5166 ב'	כפיפות	5166 / ב



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי חמם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי חמם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 41 30/11/2020	פרי חמם	26/11/2020		1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 21 16/02/2020	יורם אלישיב	03/02/2020		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, בן יפונה 10 בע"מ		בן יפונה 10 בע"מ	ירושלים	(1)	28			adinam90@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דיסקין 28 רחביה מוטודלה.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בן יפונה 10 בע"מ		בן יפונה 10 בע"מ	ירושלים	(1)	28			adinam90@gmail.co m

(1) כתובת: דיסקין 28 רחביה מוטודלה.

### 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
אדריכל	עורך ראשי	פרי חמם	4382867		ירושלים	(1)	6	02-6728017		office@tema- studio.co.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים (2)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net

(1) כתובת: כרמיה 6.

(2) כתובת: הרכבים 9.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

שינוי קווי בנין לצורך הקמת מרפסות, רחוב בן יפונה 10, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ג'.
2. שינוי קוי בנין, לצורך הקמת מרפסות, בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק.
3. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת שלביות ביצוע להקמת המרפסות כאמור.
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	14	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	14
קו בנין עילי	מגורים ג'	14

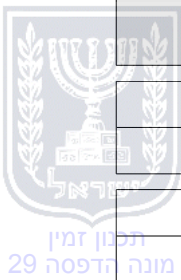
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	998	100
סה"כ	998	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,002.86	100
סה"כ	1,002.86	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. הבינוי בשטח התוכנית יהא בהתאם למפורט בהיתר הבניה, מס' 2016/948.00 המאושר בשטח, תותר תוספת מרפסות בכל קומות הבנין, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. קווי הבניין המרביים לבנין (ללא המרפסות) יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבנין עבור המרפסות המוצעות בתוכנית זו יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום.</p> <p>ג. מודגש בזאת, כי אין בתוספת המרפסות כאמור, משום הגדלה של זכויות הבניה המאושרות בשטח.</p> <p>שטחי הבניה המירביים יהיו כמאושר בהיתר בניה 2016/948.00.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>קווי הבנין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 14 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. לא תותר הקמת / הצבה או תליית מערכות בשטח המרפסות.</p> <p>3. במקרה של בניית מרפסות שאינן מרפסות עוקבות (מרפסות סוכה), יושלם מעקה בלבד ללא רצפה, כך שיהא מקביל לאורך מרפסות קיימות ו/או מתוכננות מעליו ומתחתיו, וזאת על מנת ליצור חזית אחידה ומסודרת של מראה מרפסות תואם בכל חזית.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, עם 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 המפורט יכלול אלמנטים שיידרשו לעת מתן היתר הבניה ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>(3). תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>(4). תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אדריכל העיר בדבר עיצוב פרט אדריכלי לפירים מוצעים (מטרת הפירים הסתרת מזגנים ואזורי תליית כביסה)</p> <p>(5). תנאי לקבלת טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת יהא נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בחזית הראשית של הבניין הפונה לרחוב בן יפונה. הכל בכפוף לאישור ותאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>

4.1	מגורים ג'
ה	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העץ המסומן בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועד לשימור, ואסורה עקירתו ו/ או פגיעה בו.  כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/ או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העץ המיועד לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.  באחריות מגישי הבקשה להיתר, להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התוכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי 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	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	1002.86	מגורים ג'

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:

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התוכנית ובין בתשריט המצב המוצע,  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בהיתר בניה מס' 2016/948.00.

(2) וכמאושר בהיתר בניה מס' 2016/948.00.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת 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 פסולת בניין

באחריות מגיש ההיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית המרפסות בחזיתות הבניין תבוצע בהינף אחד בלבד.	לא תותר בנית המרפסות בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29