

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0809053

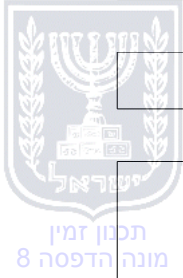
תוספת קומות ושטחי בניה, רחוב יפו 184

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

התכנית מציעה תוספת קומות, יחידות דיור ושטחים למבנה ברחוב יפו 184. התכנית אינה כוללת עקירת עצים.

התכנית התקפה במגרש היא תכנית מס' 101-0171793. היתר בניה למבנה התואם את התב"ע שמספרו 2016/549 קיבל אישור וועדה ונימצא בשלביו הסופיים.

מהות הבקשה כוללת שינוי יעוד המגרש ממגורים מיוחד לאיזור מגורים ד', הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות וקביעת קווי בנין חדשים עבור המרפסות הזיזיות בחזית הצפונית (הרחבה של 20 ס"מ לכיוון צפון).

מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספת קומות ושטחי בניה, רחוב יפו 184

**מספר התכנית** 101-0809053

**1.2 שטח התכנית** 0.669 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** ל"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	219900
קואורדינאטה Y	632725

### 1.5.2 תיאור מקום

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	יפו	184	

שכונה מקור ברוך

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30076	מוסדר	חלק	200	

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 8



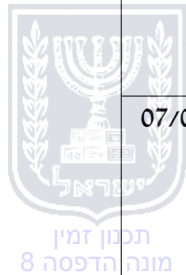
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/2016	2514	7180	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0171793 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0171793
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593 בתחומה.	החלפה	8593
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022/א. הוראות תכנית 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



## 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				עמית מנדלקרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עמית מנדלקרן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	2	17/12/2020	עמית מנדלקרן	18: 01 17/12/2020		לא
טבלת שטחים	רקע	1: 200	1	21/11/2019	עמית מנדלקרן	14: 39 21/11/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/05/2019	ראובן אלסטר	14: 45 20/11/2019		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	פרטי	חגית בן אהרון			ירושלים	עזרא	28			nofeidan1@gmail.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	פרטי	דוד בטיש			ירושלים	הפלמ"ח	24			nofeidan1@gmail.com
בעלים	פרטי	שמחה בטיש			ירושלים	הפלמ"ח	24			nofeidan1@gmail.com
בעלים	פרטי	איתי בן אהרון			ירושלים	עזרא	28			nofeidan1@gmail.com
בעלים	פרטי	חגית בן אהרון			ירושלים	עזרא	28			nofeidan1@gmail.com
בעלים	פרטי	פרידה בן הדור			ירושלים	הפלמ"ח (1)	24			nofeidan1@gmail.com
בעלים	פרטי	ישראל דדש			ירושלים	הפלמ"ח	24			nofeidan1@gmail.com
בעלים	פרטי	שלמה דרעי			ירושלים	הפלמ"ח	24			nofeidan1@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
nofeidan1@gmail.com			24	הפלמ"ח	ירושלים			דניאל ויצמן	פרטי	בעלים
nofeidan1@gmail.com			24	הפלמ"ח	ירושלים			עופר כהן	פרטי	בעלים
nofeidan1@gmail.com			24	הפלמ"ח	ירושלים			יוסף עידן	פרטי	בעלים
nofeidan1@gmail.com			24	הפלמ"ח	ירושלים			גדעון פנחסי	פרטי	בעלים
nofeidan1@gmail.com			24	הפלמ"ח	ירושלים			דב קצנלבוגן	פרטי	בעלים
blaujacob@gmail.com	02-5610412	054-6680140	24	אגסי שמעון	ירושלים	עשירה אחזקות וניהול בע"מ				בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיים ייפוי כח תכנוני עבור כל בעלי הקרקע לעו"ד אבישי דרעי מס' ת.ז. 301313946

(1) כתובת: אין מספר זהות.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמית מנדלקרן		פרטי	תל אביב-יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a-studio.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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, שטחי בניה ודירות למבנה קיים ברחוב יפו 184

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל המבנה המאושר.

2.2.2 תיקון קווי בניין עיליים למרפסות

2.2.3 קביעת מס' יחידות הדיור ל - 70 יחידות דיור.

2.2.4 קביעת מספר הקומות ל-10 קומות מעל ה-0.00 וקומה אחת מתחת ל-0.00.

2.2.5 קביעת שלבים לביצוע התכנית.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

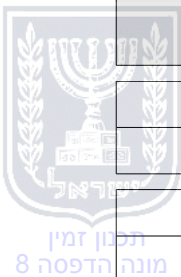
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ד'	חזית מסחרית
1	מגורים ד'	קו בנין עילי
1	מגורים ד'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	669	מגורים ד'
100	669	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	670.67	מגורים ד'
100	670.67	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. תמהיל הדירות בפרויקט כולו יכלול דירות בגודל של עד 60 מ"ר</p> <p>2. מתוך כלל יחידות הדיור בפרויקט 30 יחידות ישמשו יחידות דיור להשכרה לתקופת זמן של 10 שנים בהתאם לפרק השביעי לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959</p> <p>3. תתאפשר הגדלה של עד 20% מהדירות בתוכנית לשטח של עד 90 מ"ר ללא הגדלת שטחי הבניה המוצעים בתוכנית.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>כיוון שהפרויקט מתוכנן על ציר רק"ל וגודל הדירות בפרויקט אינו עולה על 60 מ"ר ניתן פטור ממתן פתרונות חניה עבור כלל הדירות בפרויקט כמו גם עבור שטחי המסחר.</p>
ג	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום או שניתן פטור בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניין המירבי כמצוין בניספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. סגירת מרפסות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. השימוש המסחרי בקומת הקרקע מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הגדרות: פרגולה: בהתאם לתקנות העזר.</p> <p>1. תותר תוספת של שטחים, קומות ודירות למבנה קיים בהתאם למתואר בתשריט התכנית ובנספח הבינוי.</p> <p>2. הקומות החדשות שיתווספו למבנה ישמרו על אחידות עיצובית (חלונות, מעקות, סוג אבן) של כלל המבנה בהתאם למבנה שיאושר בהיתר הראשון שיצא למבנה.</p> <p>3. תותר תוספת של מרפסות זיזיות בחזיתות הבניין כמתואר בתשריט ובנספח הבינוי. מרפסות אלה אפשר שיהיו מדורגות על מנת לאפשר הקמת סוכות.</p> <p>4. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים ד'
	<p>בלבד.</p> <p>5. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מיסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה.</p> <p>6. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>7. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים.</p> <p>8. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>9. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>10. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה ממדרגות וחדרי מכוונות/טכניים ככל שידרשו.</p> <p>11. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.</p> <p>12. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה</p> <p>13. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת.</p> <p>14. חומרי הגמר של הקומות החדשות ושל תוספת הבניה לקומות הקיימות יהיו זהים לחומרי הגמר הקיימים במבנה.</p> <p>15. המפלסים המצויינים בנספח הבינוי הינם מנחים ותותר סטיה מהם כל עוד ישמר מספר הקומות המצוין בטבלה 5.</p> <p>16. תותר הקמת פרגולות במרפסות הגג ובלבד שאלה יהיו אחידות לכלל התכנית.</p> <p>17. קומת הקרקע תשמש למסחר בלבד, למעט כניסות למבנה המגורים ומערכות טכניות.</p> <p>18. יותר שימוש בקירות מסך בחזיתות המבנה</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, תיאום הפתחים וחזיתות המבנה, המרפסות, חומרי ציפוי ופרטי גמר עיצובם ומידותיהם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. פתרון האשפה יתבסס על חדר האשפה הקיים בתכנית עם תוספת עגלות אשפה.</p> <p>3. אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו, התש"ל-1970).</p> <p>4. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: מניעת מטרדים סביבתיים בזמן ולאחר הבניה, מיקום מערכות מכניות, איורור מיזוג, שילוט וכדומה. ביצוע הפעולות שידרשו יהיו על חשבון מגישי התוכנית לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לפיה 30 יחידות דיור ישמשו להשכרה לתקופת הזמן של 10 שנים בהתאם לפרק השביעי לחוק לעידוד השקעות הון, התש"ט-1959</p>
ז	<p><b>מסחר</b></p> <p>החזית המסומנת בקו סגול בתשריט הינה חזית מסחרית וחלות עליה ההוראות הבאות:</p> <p>1. שטח חנות לא יעלה על 100 מ"ר</p> <p>2. הכניסה לשטחי המסחר תהיה מכיוון רחוב יפו בלבד.</p> <p>3. לא יתאפשר מיקום כניסות לקומת המסחר מכיוון החזיתות המערבית, הצפונית והמזרחית של המבנה</p> <p>4. לא תתאפשר הצבת שולחנות וכיסאות לכיוון המעברים הניצבים לרחוב יפו אלא רק לאורך רחוב יפו עצמו.</p> <p>5. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>

4.1	מגורים ד'
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b> בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4 מי נגר יופנו לשצ"פ הסמוך</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף - מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות	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		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
840	0	3	0	0	10	33 (1)	70	669		1030	3220	669	1	מגורים	ד'		
											300		1	מסחר	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל מפלס זה תותר הקמת חדר יציאה לגג, מתקנים ומערכות טכניות ומעקה בנוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	בניה בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתרי בניה למימוש כלל הבינוי בתכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8