

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1162411

תוספת קומה לדירות ברח' הכפיר ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/08/2023

לאשר את התוכנית

06/09/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/04/2023

להפקיד את התכנית

01/06/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית בשכונת מלחה (מנחת) ברח' הכפיר לכיוון תוואי הרכבת .
התכנית מבקשת תוספת בינוי להרחבת 7 קוטג'ים, בחלקה 48 בגוש 30456 .
שטח התכנית 2.602 ד' מבוקש תוספת קומה וסגירת מרפסת בקומה א .
התוספת מהווה 50% מהמאושר .
תכנית 1988 ב' .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומה לדירות ברח' הכפיר ירושלים

מספר התכנית 101-1162411

1.2 שטח התכנית 2.602 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	217800
	קואורדינאטה Y	628950

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	הכפיר	7	

מנחת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30456	מוסדר	חלק	48	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
28/10/1993		220	4153	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית במ/1998/ ב. הוראות תכנית במ/1998/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	במ/1998/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			אבירם בוטבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם בוטבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 23 07/05/2023	אבירם בוטבול	05/12/2022		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 14 01/12/2022	אבירם בוטבול	01/12/2022		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	זקלין אטיאס			ירושלים	הכפיר	7			jakyatias@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
	עורך ראשי	אבירם בוטבול	00109290		ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

סגירת מרפסות ותוספת קומה לדירות ב 7 קוטג'ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים א'.
2. קביעת קווי בניין מירבי.
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
4. קביעת מספר קומות מירבי
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך רישוי.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות בדבר בינוי להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

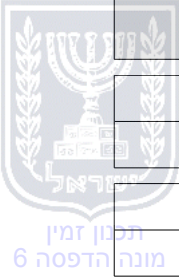
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

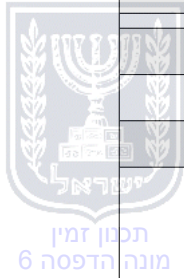
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 4 מיוחד	2,602	100
סה"כ	2,602	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,605.44	100
סה"כ	2,605.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר תוספת בינוי בהתאם למפורט במסמכי התכנית. ב. תותר תוספת מעלית מקומת הקרקע ועד לקומה החדשה.
ב	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת 2. מס' הקומות המרבי כמצוין במסמכי התכנית, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 4. מס' יחידות הדיור המרבי כמצוין במסמכי התכנית, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.
ג	עיצוב אדריכלי -הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. - העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן.
ד	תנאים בהליך הרישוי 1. הגשת תכנית פיתוח שטח לתא שטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 2. תנאי לתחילת העבודות יהיה ביצוע הריסות בפועל כפי שמופיעות במסמכי התכנית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
					מזרח	מערב					
קדמי					מזרח	מערב	גודל מגרש מוחלט				
(3)		(2) 13.26	1	4	(1) 38	261	2602	1	1	מגורים	א' מגורים
(3)		(2) 13.26	1	4	(1) 38	261	2602	3	1	מגורים	א' מגורים
(3)		(2) 11.61	1	4	(1) 38	261	2602	5	1	מגורים	א' מגורים
(3)		(2) 11.22	1	4	(1) 38	261	2602	7	1	מגורים	א' מגורים
(3)		(2) 7.62	1	4	(1) 38	174	2602	9	1	מגורים	א' מגורים
(3)		(2) 6	1	3	(1) 38	141	2602	11	1	מגורים	א' מגורים
(3)		(2) 9.06	1	3	(1) 38	211.5	2602	13	1	מגורים	א' מגורים
(3)		(2) 9.06	1	3	(1) 38	211.5	2602	15	1	מגורים	א' מגורים
(3)		(2) 9.06	1	3	(1) 38	211.5	2602	17	1	מגורים	א' מגורים

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

הוראות טבלה 5:

תוספות הבניה יהיו ל 7 דירות מתוך 9 במתחם לפי נספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרתפים ומקלט.

(2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה ותוספת הקומה יבנו לכל קוטגי בנפרד.	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל דירה .

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6