

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1156702

תוספת קומה למוסד ברח' שפת אמת 2, 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:

23/04/2023

להפקיד את התכנית

14/08/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- תוספת קומה ושימוש בחלל גג רעפים עבור חדרי פנימייה למוסד ציבורי.
- 2.2.1 קביעת בינוי לתוספת קומה ושימוש בחלל גג רעפים עבור מוסד ציבורי, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.2 הגדלת שטחי הבניה.
- 2.2.3 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת קומה למוסד ברח' שפת אמת 2, ירושלים.

ומספר התכנית

101-1156702

מספר התכנית

0.291 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 220317
 קואורדינאטה Y 632643

1.5.2 תיאור מקום

רח' שפת אמת פינת רח' יוסף בן מתתיהו בשכונת מקור 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	שפת אמת	2	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30071	לא מוסדר	חלק	29	

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 7



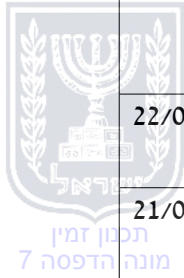
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
22/04/2012		3476	6403	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 12239.	החלפה	12239
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נפתלי פלינק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נפתלי פלינק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 12 24/05/2023	נפתלי פלינק	24/05/2023	1	1: 100	רקע	בינוי ופיתוח
לא		11: 39 13/11/2022	מיכאל שוורץ	13/11/2022	1	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	מרדכי (מילן) וורהאנד (פארהאנד) (1)			ירושלים	שפת אמת	2			4131020@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: לבעל הנכס דרכון אוסטרי שמספרו C01893611.

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
אדריכל	עורך ראשי	נפתלי פלינק	83333		ירושלים	מורגנטאו הנרי	60			sk.tab7874@ gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti. co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 קומה ושימוש בחלל גג רעפים עבור חדרי פנימייה למוסד ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספת קומה ושימוש בחלל גג רעפים עבור חדרי פנימייה למוסד ציבורי, בהתאם למסמכי התכנית.

2.2.2 הגדלת שטחי הבניה.

2.2.3 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

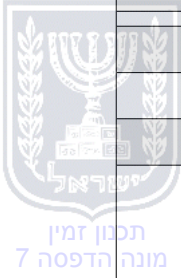
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	291	100
סה"כ	291	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	291.82	100
סה"כ	291.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מגורים, פנימיה ומוסד ציבורי
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותר תוספת קומה ועליית גג כולל מדרגות חיצוניות, מעלית ומרפסות</p> <p>2. לא תותר תוספת יח"ד בתכנית זו.</p> <p>3. גובה גדר לא יעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב ולא יעלה על 3 מ' כלפי חלקות סמוכות, וייבנה בדירוג ובמרחקי נטיעות ככל שידרש.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>הבניין המסומן בתשריט הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין (למעט המפורט להלן) ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>3. תוספות הבנייה לבנין לשימור תעשנה בתיאום עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>4. תוספות הבניה לבנין תהיינה תואמות לבנין הקיים, לרבות סוג האבן, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ופתחים.</p> <p>5. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבנין, תשופצנה חזיתות הבנין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, ותשתיות וחיוטים חיצוניים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר בשטח היא השלמת ביצוע האמור לעיל, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. כל שינוי בחזיתות הבנין הקיימות ו/או בפרטי האבן יעשו בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. שלבי הביצוע בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. מס' הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת</p> <p>4. הוראות השימור המפורטות בתכנית זו הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. ההריסות המסומנות בנספח הבינוי הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>



4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ או חלוקים).</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב. תאום 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> <p>ג. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה, כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו'.</p> <p>ד. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין המייחדת את התוספות רק למעונות סטודנטים ולא תותר שינוי מייעודם ומכירה כלשהי.</p> <p>ה. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
60	(2)	(2)	(2)	1	(1) 5	2	61	158	66	127	887	291	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	

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) + שימוש בגג רעפים.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7