

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0256990

תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד ברח' החי"ל 23,25 ירושלים

ירושלים

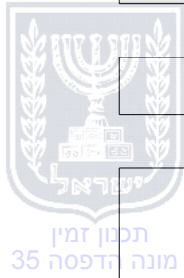
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

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

בבניין מגורים מדורג בשכונת צמרת הבירה, מבקשים תוספת בניה להרחבת 4 הדירות העליונות. שתי דירות תחתונות כבר הורחבו לפי תב"ע 4431, וכן ניתן היתר לדירה מספר 11 בקומה ד' לתוספת בנייה. שאר בעלי הזכות בנכס בבניין לא מעוניינים בהרחבות דיור. אין עבירות בניה במגרש נשוא התכנית. אין הליכים משפטיים במגרש נשוא התכנית.

מגישי התכנית הם 4 בעלי יח"ד העליונות (קומה ד') - זקן יונתן, פפרברג אליעזר, סייג עדי ואטורי סם. שטח דירה 9 יורחב מ-89.49 מ"ר ל-214.55 מ"ר (שטח עיקרי ושרות) שטח דירה 10 יורחב מ-85.20 מ"ר ל-203.48 מ"ר (שטח עיקרי + שרות) שטח דירה 11 יורחב מ-99.59 מ"ר ל-209.45 מ"ר. (שטח עיקרי + שרות) שטח דירה 12 יורחב מ-89.06 מ"ר ל-212.01 מ"ר. (שטח עיקרי + שרות). הרחבות הבניה יהיו: בקומה ג' - על ידי תוספת שטח שרות משותף שלא נכלל בהיתר המקורי. בקומה ד' - על ידי הפיכת שטחי מקלטים, חצרות ומרפסות גג לשטח עיקרי למגורים. בקומה ה' - על ידי בנית קומה חדשה כתוספת ליחידות הדיור הקיימות. אין שינוי במספר יחידות הדיור בבנין - 12 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד ברח' החי"ל 23,25 ירושלים		
מספר התכנית		
101-0256990		
שטח התכנית		1.2
1.512 דונם		
סוג התכנית		1.4
תכנית מפורטת		

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

223104 קואורדינאטה X

634600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בניין ברחוב החי"ל 23,25 צמרת הבירה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צמרת הבירה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30653	לא מוסדר	חלק		8

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4431	711

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/1983	2862	2958	תכנית זו משנה את תכנית 1541/א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1541/א ממשיכות לחול	כפיפות	1541 / א
10/03/1994	2730	4200	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4431 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4431 ממשיכות לחול	כפיפות	4431
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל ברדור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל ברדור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב במספר קומות, גובה הבנין, קווי הבנין, אחוזי הבניה ומספר יח"ד.	29/11/2017	יואל ברדור	29/11/2017		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		22/11/2017	יצחק שפירא	18/09/2017		1: 250	מחייב	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	סם ואטורי			ירושלים	החי"ל	23	077-2004174	077-2004174	
	פרטי	יונתן זקן			ירושלים	החי"ל	25	04-6733403	04-6733403	
	פרטי	עדי סייג			ירושלים	החי"ל	25	077-2004074	050-6344800	
	פרטי	אליעזר פפרברג			ירושלים	החי"ל	23	050-6344800	02-5328956	

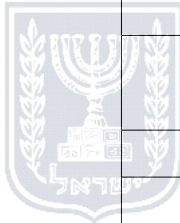
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סם ואטורי			ירושלים	החי"ל	23	077-2004174	077-2004174	

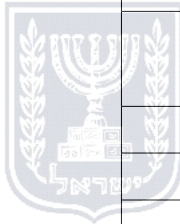
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9533333	02-5318706	
בעלים		נידל אסמר			ירושלים	החי"ל	23	02-5819880	02-5819880	
בעלים		סוהיל אסמר			ירושלים	החי"ל	23	02-5819880	02-5819880	
בעלים		מריאן בראנסה			ירושלים	החי"ל	23	04-6733403	04-6733403	
בעלים		ניזאר בראנסה			ירושלים	החי"ל	23	04-6733403	04-6733403	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יהושע המבורגר			ירושלים	החי"ל	25	02-5818855	02-5818855	
בעלים		תלמה המבורגר			ירושלים	החי"ל	25	02-5818855	02-5818855	
בעלים		יעל ואטורי			ירושלים	החי"ל	23	02-5402800	02-5402800	
בעלים		סם ואטורי			ירושלים	החי"ל	23	077-2004174	077-2004174	
בעלים		יוני זקן			ירושלים	החי"ל	25	02-5588833	02-5588833	
בעלים		מיכאלה חביב			ירושלים	החי"ל	23	02-5812871	02-5812871	
בעלים		דורון לוי			ירושלים	החי"ל	25	02-5321727	02-5321727	
בעלים		ענבה לוי			ירושלים	החי"ל	25	02-5321727	02-5321727	
בעלים		ליהיא סייג			ירושלים	החי"ל	25		050-6344800	
בעלים		סתיו בתאל סייג			ירושלים	החי"ל	25		050-6344800	
בעלים		עדי סייג			ירושלים	החי"ל	25		050-6344800	
בעלים		עומר סייג			ירושלים	החי"ל	25		050-6344800	
בעלים		אליעזר פפרברג			ירושלים	החי"ל	23	02-5328956	02-5328956	
בעלים		אורה תותי			ירושלים	החי"ל	25		02-5813903	
בעלים		דליה תותי			ירושלים	החי"ל	25	02-5811887	02-5811887	
בעלים		יוסף תותי			ירושלים	החי"ל	25	02-5811887	02-5811887	
בעלים		מרדכי תותי			ירושלים	החי"ל	25		02-5813903	
בעלים		עפרה תותי			ירושלים	החי"ל	23	052-8935359	052-8935359	
בעלים		שלמה תותי			ירושלים	החי"ל	23	052-8935359	052-8935359	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואל ברדור	7687	ביקסון ברדור אדריכלים	ירושלים	רבדים	13	02-6785341	02-6790626	bikson@netvision.net.il
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא		ליעד אדריכלים	הזורעים	הזורעים		04-6733404		Liad.arc@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6482336	02-6797852	m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד ברח' החי"ל 23,25 ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים א'.

ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת שטח שירות בקומה ג' לשם תוספת מחסן משותף (קיים, אך לא נכלל בהיתר המקורי)

2. תוספות בניה בקומות ד' ו-ה' לשם הרחבות 4 יח"ד קיימות.

ג. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.

ד. הגדלת שטח בנייה מרבי בשטח.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

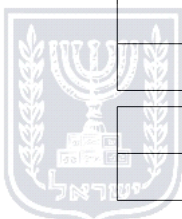
### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 4 מיוחד	1,512	100
סה"כ	1,512	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,512.35	מגורים א'
100	1,512.35	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תוספת שטח שירות בקומה ג' (מפלס +8.40) לשם תוספת מחסן משותף.</p> <p>2. תוספות בנייה בקומות ד' (מפלס +11.20) ו-ה' (מפלס +14.26) לשם הרחבות 4 יח"ד קיימות, כולל הפיכת מקלטים דירתיים קיימים לשטח עיקרי.</p> <p>כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום, ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד. למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בנין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 12 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בנין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ו. סטייה ניכרת:</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינוי מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>

4.1	מגורים א'
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. חיזוק מבנים - תמ"א 38: תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס לפתיחת פתחים בקיר תומך. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום פתרונות המיגון ליח"ד שהורחבו עם פיקוד העורף. 7. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר הוראות בסעיפים 4.1.2 הוראות בינוי (רישום הערת אזהרה - סעיף ה'), 4.1.2 הוראות בינוי (העתקת מתקנים אל הגג- סעיף ז'), 4.1.2 (חניה), 4.1.2 (שמירה על עצים בוגרים)</p>
ו	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>

מגורים א'	4.1
<p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור וסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>	





## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת- הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמופרט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

### 6.2

#### פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד 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.

### 6.3

#### היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל 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	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.	

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי