מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
09/02/2020
להפקיד את התכנית
21/12/2020
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0621037

תוספת בניה, בית ישראל, רח' זוננפלד 38, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

מדובר בבנין על חלקה 87 בגוש 30087 קח' זוננפלד 38, שכונת בית ישראל, ירושלים.
התב"ע התקפה הינה תוכנית 4383, אשר הרחיבה את אחוזי הבניה המותרים, ושנתה את ייעוד החלקה לאזור מגורים מיוחד.

בחלקה קיימים 2 בניינים: בנין 1: 2 קומות מגורים וקומת מרתף, בנין 2: קומת מסחר ו-2 קומות מגורים.

התוכנית מציעה שינוי יעוד החלקה ממגורים מיוחד למגורים ג'

רקע תכנוני לתוכנית
לבנין היתר בניה שמספר 94/371.2
ישנם חריגות בניה שחלקם מוצעים להכשרה וחלקם מוצעים להריסה.

התייחסות למבנה: "שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור".

מגיש התוכנית: בעלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה, בית ישראל, רח' זוננפלד 38, ירושלים
	מספר התכנית	101-0621037
1.2 שטח התכנית		0.622 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

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221175
קואורדינאטה Y	636300

1.5.2 תיאור מקום זוננפלד 38

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	זוננפלד	38	

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30087	לא מוסדר	חלק	87	901

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 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4156	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 4156 בתחומה	4030	4154	06/08/1992
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166/ ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 4156 בתחומה	687	1586	16/07/1959
במ/ 4383	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/ 4383 בתחומה.	4257	509	30/10/1994

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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				עמוס גדרון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עמוס גדרון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	21/10/2020	עמוס גדרון	21/10/2020 12:55	מחייב לענין: קווי הבניין, מספר קומות, גובה, שימור	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	25/02/2018	ראובן אלסטר	25/02/2018 09:35		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

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	ידידיה איינהורן			ירושלים	זוננפלד (1)	38	00-0000000	00-0000000	yeretm@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : מס' דרכון 090445067.

1.8.2 יזם

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	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	052-2347044	02-6456698	yeretm@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522296	meimad@meimad-sur.il

תקנון זמין מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומה עבור הרחבות דיור לדירות הגג.

תוספת מרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ג'

קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן :

- תוספת קומה לדירות הגג.

-תוספת מרפסות.

קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

קביעת הוראות שימור.

קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

קביעת שטחי בניה בתחום

קביעת בינוי בגובה +18.68

קביעת מס' יח"ד 13

קביעת תכסית בינוי

קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי

קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.

בקיעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

קביעת מס' יח"ד

קביעת תכסית בינוי

קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי

קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.

קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים ג'	1
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	24.12	3.72
מגורים מיוחד	623.49	96.28
סה"כ	**647.61**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	24.12	3.73
מגורים ג'	621.9	96.27
סה"כ	**646.02**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	**מגורים ג'**
4.1.1	**שימושים**
	מגורים ומסחר הקומת קרקע בהתאם לסימון "חזית מסחרית"
4.1.2	**הוראות**
א	**איכות הסביבה** יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970
ב	**הוראות בינוי** הוראות 1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת"ק הינו עבור הבינוי הקיים באגף הדרומי והבינוי הקיים במלואו בתת הקרקע 3. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות ועבור התוספת המוצעת במפלס 12.07+ שיפוץ מעטפת הבניין חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן. הריסות/פינויים 1. האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. 3. אין לדקק קירות היסטוריים.
ג	**גגות** כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ד	**חניה** מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
ה	**שימור** 1. יש לשמר חזיתות היסטוריות מכיוון צפון דרום ומערב שימור מלא. 2. קווי בנין לא יחרגו מעבר למבנה לשימור כולל לא בריחוף. 3. דודי שמש מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה הצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות. 4. לא תותר הריסה של חלקי פרטי מבנה מקוריים בחזיתות המבנה. 5. עיצוב אדריכלי של התכנון יעשה היחס ובפרופורציות לחזיתות המבנה ההיסטורי. 6. לא יותר פרוק ו/או פרוק ובניה מחדש של המבנה לשימור. יפתחו פתחים שנאטמו.

תכנון זמין מונה הדפסה 19

4.1	מגורים ג'
ו	**היטל השבחה** הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ז	**סטיה ניכרת** א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). התשס"ב -2002 . ב. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. מרפסות 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. 3. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. 4. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ח	**עיצוב אדריכלי** הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ט	**קולטי שמש על הגג** בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
י	**תנאים למתן היתרי איכלוס** 1. תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן ופתרון חזיתות המבנה עם מחלקת השימור בעירית ירושלים. 2. תנאי לאכלוס המבנה - שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, ובתאום עם יחידת השימור של עירית ירושלים.
יא	**תנאים למתן היתרי בניה** 1. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר. 2. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור. 3. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. 4. הסדרת תשתיות על גבי חזיתות המבנה ובחצר הפנימית של המתחם. 5. פרוק תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתכנית זו. 6. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4.1	**מגורים ג'**
יב	**חיזוק מבנים, תמא/ 38** היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזור המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
יג	**מסחר** חזית מסחרית א. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

4.2	**דרך מאושרת**
4.2.1	**שימושים**
	דרך
4.2.2	**הוראות**
א	**דרכים** דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
ב	**הוראות בינוי** א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף ובהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ג'	מגורים ג'	1	1	622	1251.46 (1)	163.79	44.4	174.75	65	13	17.07 (2)	4	1	(3)	(3)	(3)	(3)	108

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:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי בניה ושטחים למרחבים מוגנים.

ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

ג. לא יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקבועה אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם קיימים 42 מ״ר להריסה ובניה מחדש בתוכנית זו..

(2) אגף צפוני - גובה רום הרעפים 18.68 מטר, גובה מדלפות הגג 14.97 מטר.

אגף דרומי - גובה רום הרעפים 9.88 מטר, גובה מדלפות הגג 7.88 מטר.

.

(3) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
2. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
3. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.
5. תיאום 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 בניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
6. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
7. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.

חלחול מי נגר

בהעדר שטחים לחלחול בתחום המגרש יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות בסמוכים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנית מספר - 101-0621037
נספח בינוי

שם תכנית: תוספת בניה ברחוב זונפלד 38 בית ישראל,ירושלים

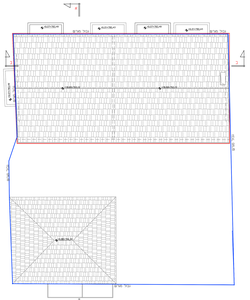
קנ"מ 1:100

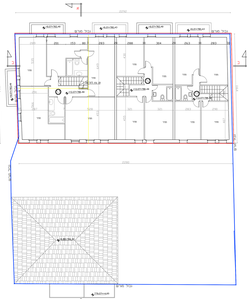
- מקרא
- קיים -
- מצגן להרשה-
- מצגן ולא קיים במעל -
- הריסה -
- גבול מגרש

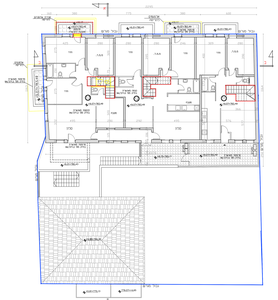
שם המתכנן :
עמוס גדרון
מס' רשיון: 66417
רח' המגלן 11
שדרות
מס' טלפון: 02-6338002
נייד: 056832026

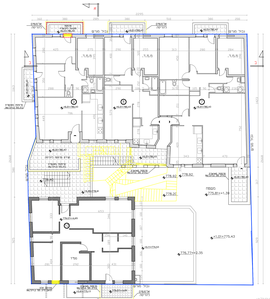
חתימת המתכנן :

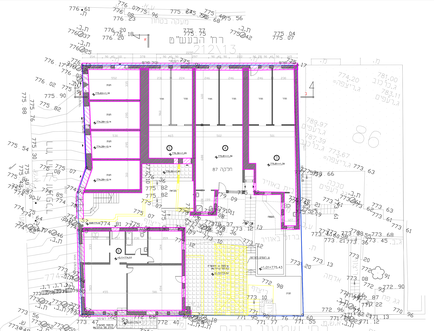
תאריך :

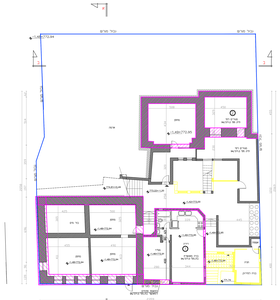

תכנית גגות-נספח בינוי 1:100

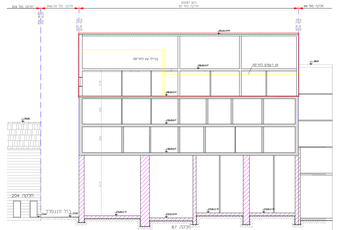

תכנית קומה ד'-קומת נספח בינוי 1:100

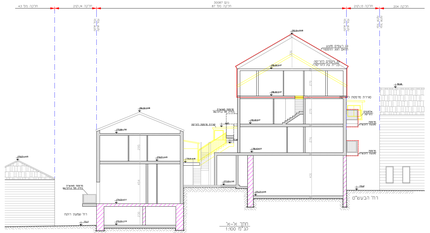

תכנית קומה ב'-נספחים בינוי 1:100

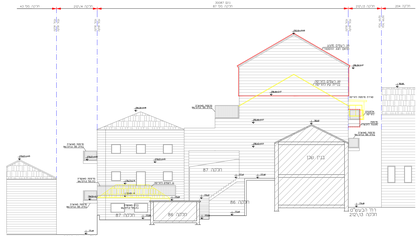

תכנית קומה א'-נספחים בינוי 1:100

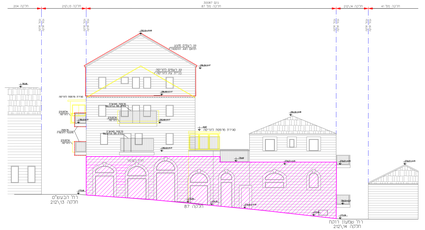

תכנית קומת קרקע-נספחים בינוי 1:100


תכנית קומת מרתף-נספחים בינוי 1:100

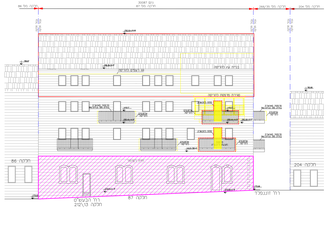

חתך ב-ב
1:100


חתך ג-ג
1:100


חזית מזרחית
קנה מידה 1:100


חזית מערבית
קנה מידה 1:100

חזית דרומית
קנה מידה 1:100


חזית צפונית
קנה מידה 1:100