

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0782276

תוספת קומות ויח"ד חדשות רח' צבי אילן 6 ירושלים



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

שם תכנית : תוספת קומות ויח"ד חדשות, רחוב צבי אילן 6, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 129 בגוש 30069, רחוב צבי אילן 6, שכונת מקור ברוך, ירושלים, הבנין הקיים בפועל הוא בן 2 קומות וחצי מעל קומת מרתף הבנויה ללא היתר.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 3746, שאישרה תוספת קומה עם יח"ד חדשה.
- בתכנית זו מוצעות תוספת 2 קומות עם 2 יח"ד חדשות, התכנית מראה מצב קיים בפועל של פיצול הקומה הראשונה ל-2 קומות ע"י חפירה מתחתיה, ופיצול יח"ד הקיימות ללא היתר.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי של הבנין לא אותר בעיריה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות הקיימות ללא היתר מסומנות בנספח הבינוי עם מקרא מתאים.

בעלי העניין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ויח"ד חדשות רח' צבי אילן 6 ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0782276

שטח התכנית 1.2
0.143 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220270 קואורדינאטה X

632880 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' צבי אילן לרח' כנרת

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	אילן מרדכי צבי	6	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	לא מוסדר	חלק	129	267

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 14



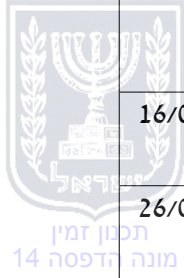
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959
3746	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 3746.	3567	2672	26/06/1988
4439	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 4439.	4172	1068	02/12/1993
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166, הוראות תכנית מס' 5166 (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022, הוראות תכנית מס' מק/5022 (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 21 16/04/2021	אוריה שוחט	16/04/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		19: 48 17/03/2021	אוריה שוחט	17/03/2021	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	שמחה סימה הראל			ירושלים	אילן מרדכי צבי	6	02-5383897	02-5383897	ed7658880@gmail.com

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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 2 קומות חדשות ויח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים ד' וממעבר להולכי רגל לשביל.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות.
- תוספת 4 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל- 6 יח"ד.
- קביעת שטחי בניה מירביים.
- קביעת מס' הקומות ל-4 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף.
- קביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין בנין לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שביל	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	1

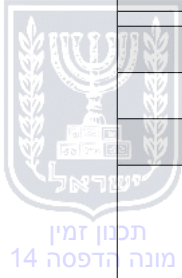
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 4 מיוחד	127	88.81
מעבר להולכי רגל	16	11.19
סה"כ	143	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	123.79	88.58
שביל	15.96	11.42
סה"כ	139.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותר תוספת 2 קומות חדשות, בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותרנה תוספת 4 יח"ד חדשות, בסה"כ 6 יח"ד.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 - הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח שיוגש למחלקת השימור בעיריית ירושלים, יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה. תותר פירוק והרכבה מחדש של חלקי מבנה שונים וכן אבני החזיתות לפי דרישת המהנדס המתמחה בשימור לצורך עמידה בחיזוק המבנה עפ"י תקן 413 וזאת באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>
ו	<p>שימור</p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא יותרו שינויים בצורה החיצונית של חזיתות, מרפסות, חומרי גמר ופרטי אבן קיימים בבנין המקורי. 2. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום פרטי הבנייה לרבות סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים. 3. לא יותרו שינויים בחזיתות הקיימות של המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים,</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>4. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>5. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>6. גג הרעפים המוצע יהיה תואם ככל הניתן לגג הרעפים ההיסטורי, כולל פרט מדלפות.</p> <p>7. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה הקיים שהוגדרו לשימור.</p> <p>8. תנאי לאכלוס יח"ד החדשות המוצעות בתכנית זו יהיה שימור בפועל של המבנה ההיסטורי מונה הדפסה 14</p> <p>הקיים בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. 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.</p>
ט	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
י	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
4.2	שביל
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל (מעל ומתחת לקרקע), פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.</p> <p>2. תחנת מידע.</p> <p>3. עמדה להשכרת אופניים.</p> <p>4. חניון תת קרקעי.</p> <p>5. מעבר תשתיות.</p> <p>6. סככות / הצללה.</p>

שביל	4.2
הוראות	4.2.2
הנחיות מיוחדות	א
<p>1. תותר תוספת מרפסות מעל השביל, המרפסות בגובה שלא יפחת מ 2.8 מטרים ממפלס הרחוב ובאופן שאינו מונע מעבר הולכי רגל וזאת כמסומן במסמכי התכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4 (3)	15.5 (2)	6	448.8	570 (1)	0	51	108	376	127	1	מגורים	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1	35

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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 35 מ"ר שטח עיקרי למרפסות, מופיע בעמודה נפרדת.
- (2) רום גג רעפים.
- (3) בנוסף, יותר שימוש לאחסנה בגג הרעפים.
- (4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	שלבי ביצוע	תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14