

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0801738

תוספות בניה ברח' זרחי 11 רמות, ירושלים

ירושלים

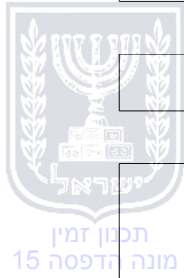
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/03/2021

להפקיד את התכנית

21/06/2021

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

בנין קיים בן 3 יח"ד, צמודות קרקע. כל יח"ד עם כניסה פרטית.
 2 יח"ד מתוכן, האמצעית והמערבית, מבקשות להגדיל שטחי בניה. היחידה המזרחית אינה כלולה בתכנית זו.
 היחידה המערבית מבקשת מלבד הגדלת שטחי הבניה, גם תוספת יחידת אירוח בשטח של 46 מ"ר בקומת המרתף, הנדרשת למגורי המטפלים בבת המשפחה בעלת מוגבלות ונכות קשה.
 בנוסף, ומאותה הסיבה, מבקשים גשר מעבר מהרחוב ישירות לדירה, ע"מ לאפשר נגישות מחניית הנכים.
 אין תוספת קומות, ומבוקש שימוש בחלל גג הרעפים.

התאמה למדיניות:

עפ"י המדיניות ניתן להוסיף עד 50% מהשטח המאושר לבניה.

השטח העיקרי המותר לבניה בסה"כ: 450 מ"ר + שטחי ממדי"ם + שטחי מחסנים (150 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד)

עפ"י המדיניות ניתן להוסיף לכל יח"ד עוד 75 מ"ר שטחי עיקרי + ממ"ד + מחסן.

יח"ד מס' 1 כלל אינה בתחום הקו הכחול של התכנית וזכויותיה העתידיות אינן נפגעות כלל.

ליח"ד מס' 2 מוצע תוספת שטח עיקרי 95 מ"ר + ממ"ד 12 מ"ר + מחסן 12 מ"ר ת"ק, שטח שירות מאושר בהיתר כמחסן בקומת המרתף בשטח של 25.58 מ"ר, מבוקש להמרה כשטח עיקרי. ובסה"כ נוספו שטחים לדירה זו מעבר למאושר בהיתר: 93.42 מ"ר.

ליח"ד מס' 3, עקב הצורך הרפואי והטיפול בבת המשפחה, מבוקשים שטחים מעבר למקובל. מוצע תוספת של 220.69 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 18.74 מ"ר שטחי שירות. השטח העיקרי המוצע כולל בתוכו שטח מרתף שירות מאושר בהיתר המקורי בשטח של כ- 54 מ"ר. ובסה"כ השטח הנוסף לדירה 3 מעבר למאושר בהיתר: 185.43 מ"ר. שטח זה כולל שטחים המיוחדים לטיפול בבת המשפחה. בתוכם כלול שטח יחידת אירוח עבור צוות המטפלים הצמוד לבת המטופלת ועוד שטחי מגורים נפרדים למטופלת ולמשפחתה.

בדירה מס' 3, בוצעו לאחר הגשת התכנית עבודות בניה ושיפוצים, ללא היתר, מכורח המציאות והמצב של בת המשפחה הנכה. עבודות אלו נעשו ברמת שלד והתכנית המוצעת, בנספח הבינוי, מראה את העבודות שבוצעו בשטח.

לנספח הבינוי צורף מדידה מעודכנת של המצב הקיים.

הפיקוח העירוני היה מודע לעבודות שבוצעו, ונערכו מולו מח' הפיקוח תיאומים ע"י עו"ד המייצג את הבעלים של דירה 3, וזאת, תוך התחשבות במצב הרפואי הקשה של בת המשפחה.

המבקשים הם בעלי הזכויות בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספות בניה ברח' זרחי 11 רמות, ירושלים
------------	-------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	101-0801738
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.565 דונם
------------	-------------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	---------------------	-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
---	----

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
---	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 218150

קואורדינאטה Y 635850

1.5.2 תיאור מקום

רמות ג, רח' זרחי 9

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	זרחי ישראל	11	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30711	לא מוסדר	חלק		5

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

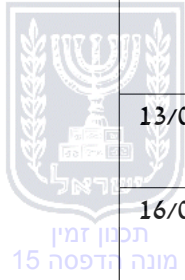
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3162	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3162.	3096	3430	13/09/1984
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959



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				יצחק שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	23/05/2021	יצחק שפירא	19: 51 23/05/2021	מחייב לענין קווי בנין וגובה בניה	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 250	1	25/01/2021	יצחק פנט	12: 25 25/01/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	02/09/2020	יאיר גולדברג	11: 34 02/09/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 100	9	18/10/2020	יאיר גולדברג	23: 27 18/10/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/09/2020	ראובן אלסטר	11: 34 02/09/2020		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

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	ברוך בלוי			ירושלים	זרחי (1) ישראל	11	02-5821720		baruch.blau@gmail.com
	פרטי	רעיה בלוי			ירושלים	זרחי (1) ישראל	11	02-5821720		baruch.blau@gmail.com
	פרטי	עמוס הדר			ירושלים	התעשייה (2)	8	02-5404439		panet@017.net.il
	פרטי	שושנה רוזלינה הדר			ירושלים	התעשייה (2)	8	02-5404439		panet@017.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זרחי 11 רמות ג ירושלים.

(2) כתובת: התעשייה 8 ירושלים.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגישי התכנית הם כל בעלי העניין בשטח התכנית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	פרטי	הזורעים	(1)		02-5327389		panet@netvision.net.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	סוקר עצים	יאיר גולדברג			מבשרת ציון	הארזים	9	02-5327389		yairroots@gmail.com
	הנדסאי	יצחק פנט	31565		ירושלים	מחניים (2)	8	02-5327389		panet@017.net.il

(1) כתובת: הזורעים ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: מחניים 8 ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 2 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ב.
2. תוספת שטחי בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות.
3. קביעת קווי בנין לתוספות הבניה.
4. קביעת עצים לשימור ו/או עקירה.
5. קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	565	100
סה"כ	565	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	565.06	100
סה"כ	565.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בצמוד ליח"ד מס', 3 תותר בניית יחידת אירוח למטפלים בשטח של עד 40 מ"ר, עם כניסה נפרדת, כמתואר בנספח הבינוי. 2. ליחידת אירוח זו יהיה פתח ישיר ליח"ד מס' 3. 3. יחידת אירוח זו לא תיחשב כיח"ד נפרדת ולא תירשם כיחידה נפרדת בספרי המקרקעין. 4. גובה הגדרות סביב המבנה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
ב	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ג. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ד. מס' יחידות הדיור בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.
ד	סידורים לאנשים עם מוגבלויות יותר הקמת גשר מעבר עילי לשם נגישות נכים, מהרחוב הסמוך לבנין.
ה	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה. 2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע עפ"י היתר הבניה הראשון שיינתן.
ו	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
ז	קולטי שמש על הגג 1. בגגות רעפים יוצבו הדודים בתוך חלל גג הרעפים. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח סביב כל בנין בקני"מ, 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי

4.1

מגורים ב'

מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
5. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא וידוא כי הבינוי המסומן להריסה אינו קיים בשטח.

ט

עתיקות

על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

י

שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו עצים בוגרים, בתיאום ובפיקוח אגרונום.
3. 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 גננות וקבלת אישור לנ"ל.
4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

יא

הנחיות מיוחדות

הוראות תכנית זו אינן פוגעות בזכויות הבניה של יחידת הדיור בתחום החלקה שאינה כלולה בתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10.4 (2)	2 (1)	648.53	42.74	107.2		498.59	565	1	מגורים	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2 (3)											

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) ובנוסף, יחידת אירוח למטפלים בצמוד ליח"ד מס' 3.
- (2) $748.02 =$ גובה רכס גג הרעפים..
- (3) ועוד חלל גג רעפים לשימוש..
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקי נחל).

6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם 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	תוספת הבניה לכל יחידת דיור תיבנה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

ל"ר