

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0960419

תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף עבור הרחבת יח"ד קיימת, רח' חובבי ציון 7



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 :

31/10/2021

להפקיד את התכנית

29/08/2022

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

תיאור המקום:

התכנית מוצעת בשכונת קוממיות-טלביה בירושלים, רחוב חובבי ציון 7. המבנה מופיע בכרטסת השימור העירונית ומספרו 2830 שטח התכנית הינו 0.567 ד' - חלקה 8.

תיאור הבניין המוצע:

התכנית מציעה שימוש בקומת המרתף כשטח עיקרי עבור הרחבת הדירה הקיימת. התכנית מציעה הפיכת חלק משטח השרות המאושר בקומת המרתף לשטח עיקרי.

הבניין הקיים מאושר עפ"י היתר בניה מס' 02/592.03.

הבניין הקיים הינו בן 4 קומות מעל קומת מרתף, מפלס הגג הסופי הינו 15.03 מ'. בקומת המרתף קיימים ומאושרים מחסנים, חדר הסקה, ממ"ד, חדר מכני למעלית ומאגר מים עבור בריכה בקומה שלישית.

רקע תכנוני לתכנית:

במקום חלה תכנית 10385, הקובעת תוספת קומה רביעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף עבור הרחבת יח"ד קיימת, רח' חובבי ציון 7

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0960419 מספר התכנית

0.567 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

220737 קואורדינאטה X

630882 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב חובבי ציון 7, שכונת קוממיות-טלביה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת קוממיות-טלביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30021	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



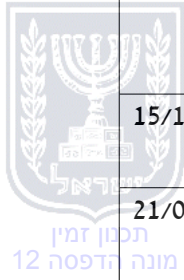
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
3137	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 3137.	3707	203		15/10/1989
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
מק/ 10385	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/ 10385.	5501	2099		28/02/2006
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000
מתאר/ 62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1587		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרת אילן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרת אילן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 01 03/05/2022	לאה סבן	08/09/2021			רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		13: 22 02/02/2022	מרים ברום	31/01/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 18 14/03/2021	אברהם ארנטר	16/03/2021		1: 250	מנחה	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	אריק רוברט הוסטין		דרכון ארה"ב	ירושלים	(1)				eric@austein ngroup.com
	פרטי	גויס לין הוסטין			ירושלים	חובבי ציון	7			eric@austein ngroup.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' חובבי ציון 7, ירושלים.

(2) הערה: דרכון ארה"ב 302284217.

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
	עורך ראשי	אפרת אילן	8176	אילן אפרת	ירושלים	שמואל הנגיד	19	02-6507273		miriarc990@ gmail.com
	מודד	אברהם ארנטר	827	ארנסטר אברהם	ירושלים	השישה עשר	48	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il
	הנדסאי	מרים ברום	52538	מרים ברום	ירושלים	(1)				miriarc990@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל שימור	אדריכל	לאה סבן	84126		מבשרת ציון	(2)	27			leavi2000@g mail.com

(1) כתובת : שאול המלך 1.

(2) כתובת : רח' ישפה 27 מבשרת ציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 שטח עיקרי בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת. רח' חובבי ציון 7, קוממיות-טלביה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי קרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספת שטח עיקרי בקומת מרתף לשם הכשרת שטחים לשם הרחבת יח"ד קיימת.
3. קביעת קווי בניין לבניה.
4. הגדלת שטח עיקרי.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין שימור.
8. קביעת הוראות בגין הריסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	567	100
סה"כ	567	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	566.49	100
סה"כ	566.49	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



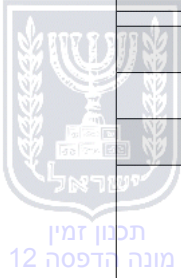
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותר הפיכת שטחי שירות מאושרים בהיתר בניה מס' 02/592.3 בקומת מרתף מפלס 3.10- לשטחים עיקריים לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה.</p> <p>2. תותר תוספת חדר משחקים וחדר כושר ביתי בקומת מרתף, מפלס 3.10-.</p> <p>3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>הבנין המסומן בתשריט הוא בנין אופייני המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בניין אופייני.</p> <p>ב. לא תותר הריסה מלאה או חלקית של הבנין לשימור מעבר למה שמותר בתכנית.</p> <p>ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים בו מהבניה המקורית, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ד. כל תוספת בניה תבוצע כסגנון וכמרכיבים הזהים לבנין הקיים, דהיינו, התאמה לסוג הגג פרטי, סוג גוון ופרטי אבן, פתחים סורגים וכו' ובהתאם לסעיף 9 ב מתכנית מס' 3137.</p> <p>ה. תיק תיעוד מקדים הוגש ואושר ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>ו. לא תותר תוספת בניה לבנין לשימור.</p> <p>ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>ח. חומרי גמר והפתרון ההנדסי יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ט. לא תותר חפירה מתחת למבנה לשימור.</p> <p>י. תוכנית זו אינה מאפשרת שינויים במבנה לשימור למעט השינוי המבוקש בשטחי המרתף המופיע בנספח הבינוי לתוכנית זו.</p> <p>י"א. בעת ביצוע עבודות הבניה המבוקשות בתוכנית זו יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים</p> <p>יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.</p> <p>היה ויפגע/ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p> <p>י"ב. תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת הוראות והנחיות ממחלקת השימור ואישור וועדת השימור העירונית.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>תנאי לאישור תחילת העבודות יהיה הריסה של קירות הפרגולה כמצויין במסמכי התוכנית.</p>



4.1	מגורים ב'
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המיירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין במסמכי התוכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל שינויי מהם יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. מס' יחידות הדיור הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. סטייה מהוראות שימור המפורטות בסעיף 4.1.2(ב) תחשב כסטייה ניכרת</p> <p>5. סטייה מהוראות הריסה המפורטות בסעיף 4.1.2(ג) תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנייה הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול 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 אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון 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 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת צורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית. 4. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהא הגשת תיק תיעוד לאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שמירה על עצים בוגרים. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
						קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	
(2)		15.05	1	39.8	126.2	716	145	105	6	460	567	1	1	מגורים ב'	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מ"ר / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
114.73	1	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בנין כמסומן בתשריט.

(2) קווי בנין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.3

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.

6.4

פסולת בניין

באחריות של מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית.

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

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.