

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

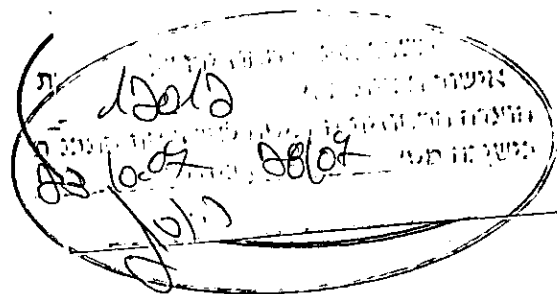
תכנית מס': 12012

שם התכנית: תוספת 2 קומות חלקיות  
לבית ברחוב חזקיהו 10, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת



**דברי הסבר לתכנית**

התכנית המוצעת מבקשת לשנות את הוראות תכנית 2878 בכל הקשור לגובה מירבי (עד 5 קומות) ולהיקפי בניה (הגדלת היקף זכויות עיקריות לכדי כ- 150% מעל פני הקרקע).

תכנית זו אינה פוגעת במרקם השכונתי הקיים ומתאימה את הבנוי במגרש להיקף הבניה הרב שבמגרש הסמוך, תכנית 1579 ב'.

התכנית המוצעת מבקשת לשמר את הבניין הקיים היום במגרש, לשקם את חלקיו הישנים ולהשמישם כחללי מגורים מחדשים. התכנית מציעה לפנות את כל תוספות הבניה המאוחרות ולבנותם מחדש באופן שבו יודגשו האלמנטים האדריכליים של הבניה הישנה. לא תהא חניה בתחומי המגורים על מנת לשמר את הצמחיה וגינן.

עיצוב נפחי הבניה החדשים ומיקומם ביחס לבניין הקיים נועדו להדגיש את "שכבות" הבניה השונות, החל מיום הקמתו של הבניין ועד היום. הגישה לדירות החדשות הינה דרך חדר מדרגות מחדש במקום זה הקיים. הבניה החדשה תאופיין בפריזמות פשוטות המדגישות או נסוגות לעומת המבנה הקיים המאופיין בצורות גאומטריות ברורות. חומרי הבניה החדשים יכללו אבן וזכוכית, האלמנטים החדשים יובדלו בצורה ברורה וחד משמעית מהאלמנטים הקיימים.

דף ההסבר לתכנית מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## מחוז ירושלים

### תכנית מס' 12012

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

		<b>1.1 שם התכנית</b>
תוספת 2 קומות חלקיות לבית ברחוב חזקיהו 10, ירושלים		
	654 מ"ר	<b>1.2 שטח התכנית</b>
	מילוי תנאים להפקדה 5	<b>1.3 מהדורות</b>
	17.12.07	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	
--	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת?	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנית תלת-מימד?	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	

#### 1.5 מקום התכנית

		<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>
ירושלים	מרחב תכנון מקומי	
220325-630050	קואורדינטות מרכזיות	
	שטח בשכונת המושבה היונית בירושלים, ברחוב חיזקיהו המלך	<b>1.5.2 תאור מקום</b>
ירושלים	רשות מקומית	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</b>
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	

ירושלים	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
המושבה היוונית	שכונה		
חזקיהו	רחוב		
10	מספר בית		

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30004	מוסדר	חלק מהגוש	8	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16.7.1959
2878	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2878 ממשיכות לחול.	3693	27.8.93

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	29.1.07	ל"ר	13		ל"ר	מחייב	חוזאות התכנית
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	29.1.07	1	ל"ר		1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	29.1.07	1	ל"ר		1:100	מנחה שכחלק מהנתונים מחייב (1)	נספח בניין

(1) הנתונים המחייבים הינם: קווי בנין, גובה מירבני, מספר דירות, ומספר קומות.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
--	--	--	--	חזקיהו המלך 10	לי"ר	לי"ר	113284285 דרכון 701879294	פריד אברהם עבי לנדמן יומטוב		

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
--	--	--	--	חזקיהו המלך 10	לי"ר	לי"ר	113284285 דרכון 701879294	פריד אברהם עבי לנדמן יומטוב		

#### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

זוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
Mic_arc@017.net.il	02-6796640	052-2427754	02-6797744	גן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים	כחן מילר, איגור, כחן - אדריכלים	39839	52624780	ארי כחן	אדריכל	אדריכל
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596	050-5331854	02-6522294	כנסי נשרים ירושלים	מימד פוטוגומטריה מדידות ותודסה בע"מ	502	2408938	ראובן אלסטר	מודד	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה למגורים בן 5 קומות על קרקעות הכולל שימור המבנה הקיים ליצירת 5 יח"ד חדשות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב' 2
  - ב. שימור 2 קומות מקוריות בבנין קיים; הריסת תוספות מאוחרות בקומה שלישית; השלמת קומה שלישית ובנית 2 קומות נסוגות נוספות.
  - ג. קביעת מספר יח"ד מירבי בשטח התכנית ל-5 יח"ד.
  - ד. קביעת מספר קומות מירבי ל-5 קומות.
  - ה. קביעת השימושים בשטח למגורים.
  - ו. קביעת הוראות בגין גדר / מדרגות / קירות להריסה.
  - ז. קביעת הוראות לענין בנין לשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	--	--	0.654	שטח התכנית – דונם
	5	1	4	מגורים – מספר יח"ד
	842	422	420	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב' 2	1	ל"ר
דרך	200	ל"ר

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ב' 2

#### 4.1.1 שימושים

א. מגורים.

#### 4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי

1. תוספת הבניה במגרש תבוצע ע"פ המצויין בנספח הבינוי המנחה. כחלק מן הבניה החדשה במגרש תותר השלמת הקומה השלישית הקיימת ובניה של 2 קומות נוספות על גג המבנה לשימור, הכל בדומה למפורט בנספח הבינוי.

2. קווי הבנין המירביים הינם מחייבים ויהיו כמצויין בנספח הבינוי. לא תותר חריגה מקווי בנין אלה. למרות האמור לעיל, תותר חריגה מקווי בנין לצורך הקמת מעלית חיצונית בכפוף לתנאים המצויינים בתכנית 5022.

3. חומר הגמר העיקרי יהיה אבן. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית.

4. גובה מירבי של המבנה לא יחרוג מן המצויין בטבלה 5. תותר סטיה של עד 50 ס"מ באישור מהנדס העיר.

5. מיקום קיר כניסה לחדר המדרגות כמופיע בנספח הבינוי במפלס קומת הקרקע הינו מחייב.

6. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

#### ב. הוראות פיתוח

1. קביעת עצים לעקירה ו/או לשימור ייקבע בהתאם להנחיות שפ"ע לעת הוצאת היתר בניה לכל תא שטח שבתחום התכנית.

2. השטחים הפנויים מבניה ופיתוח במגרש יגוננו וינטעו בהם עצים בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.

#### ג. חניה

החניה הנדרשת ליחידה הנוספת לבנין, תהא במגרש 27 שבתכנית 1579 ב'. בנסח הרשום של חלקה 27 יצויין הצמדת מקום חניה עבור יח"ד הנוספת. לענין זה תירשם הערת אזהרה על חלקה 27 לפיה חניה אחת מהחניות שייבנו בחלקה 27 תוצמד או תשוידך לדירה חדשה שתיבנה על פי תוכנית זו.

#### ד. סטיה ניכרת

כל חריגה מגובה מירבי (למעט סטיה של 0.5 מ') מקווי הבנין (להוציא חריגה מקווי בנין לצורך הקמת מעלית חיצונית), ממספר היחידות וממספר הקומות המפורטים במסמכי התכנית, ייחשבו כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

### 4.2 דרך מאושרת

#### 4.2.1 שימושים

א. מעבר לרכב, להולכי רגל ולתשתית.

#### 4.2.2 הוראות

א. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ואגף תוש"יה בעיריית ירושלים.





**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

א. הוועדה 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.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

**6.4 שילוט**

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

**6.5 גדר/מבנה/מדרגות להריסה**

גדר/מבנה/מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט התכנית, מיועדים להריסה ויהרסו מכח הרשאה, היתר בניה או חפירה ראשון בתחום כל תא שטח שבתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר לתא שטח זה.

**6.6 שימור**

א. המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי מיועד לשימור ואסורה הריסתו ו/או כל פגיעה בו, בכפוף להוראות הבאות:  
 (1) ינוקו החזיתות ויוסרו כל תשתיות חיצוניות כגון חווט חשמל, צינורות ניקוז וכדומה.  
 (2) בכל קומות המבנה תותרנה עבודות הנדסיות הנדרשות לשימורו וליצובו של הבניין הקיים לבניית הקומות הנוספות.  
 (3) יותרו שינויים חיצוניים במבנה לשימור רק באם השתכנע מהנדס העיר כי הם כורח פונקציונלי.

**6.7 קולטי שמש על הגג**

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 ב. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד.  
 ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.8 מתקני תקשורת**

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

## 6.9 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע

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 כמפורט 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 שטחי מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).

## 6.10 תנאים למתן היתר בניה בשטח

א. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

אופן הטיפול הארכיטקטוני במבנה השרות שבפינה הצפון מזרחית של החלקה (בכפוף לחו"ד וועדת שימור), העמדת הבנין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, חתכים, חזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, פרוט אופן המעבר משורות אבן קיימות לשורות חדשות ופרטי אבן קיימים ומוצעים. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בתיאום עם מהנדס העיר.

ג. 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 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. 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.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח פיתוחה כולל פיתוח גנני, ריצופים ושתילות בתאום עם מח' שפע.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מח' איכה"ס בעיריה לעניין מטרדי רעש, אבק ולכלוך בתקופת הבניה.

ו. תנאי לטופס 4 – תנאי לאכלוס יחידות הדיור החדשות יהיה השלמת ביצוע ופיתוח שביל הכניסה וגיננו להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התכנית

תחילת עבודות בניה יהא תוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

**8. אישורים וחתימות****8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	שם : הגבי רות יוסף. תפקיד : הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים	ועדה מחוזית

## 8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19/12/07		תזקיהו המלך 10, ירושלים	דרכון : 113284285 דרכון : 701879294	פריד אברהם צבי לנדמן יומטוב	מגיש התכנית
19/12/07		תזקיהו המלך 10, ירושלים	דרכון : 113284285 דרכון : 701879294	פריד אברהם צבי לנדמן יומטוב	בעלי עניין בקרע
26.3.07	 מלצר, ג. איגרא, א. כהן אדריכלים סניף 0222387	נ.מלצר, ג. איגרא, א. כהן אדריכלים	52624780	אדריכל ארי כהן (רשיון : 39839)	עורך התכנית