

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12888

הרחבת דיור רח' זריצקי 3-5, רמות

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית (כאשר התוכנית בסמכות ועדה מחוזית יש להחתיים בחותמת 'הומלצה להפקדה')
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם
חותמת הועדה המחוזית משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 12888 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 1611 ביום 12.12.71 רישמו שם ותפקיד החותם מינהל תכנון	חותמת הועדה המחוזית
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

20.12.71
 משרד הפנים
 מחוז ירושלים

דברי הסבר לתכנית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר : הרחבת זירות קיימות – קיימת צפיפות גיוף בצירות הקיימות.

שמירה על צורה ומבנה התכנוני של הבניינים.

זריקי 3- ההרחבות לחזית מזרח ולחזית מערב לקומה עליונה הרחבה על הגג.
זריקי 5- ההרחבות לחזית צפון ולחזית מערב לקומה עליונה הרחבה על הגג.

לא קיימות עבירות בנייה .

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הרחבות דיור, ברח' זריצקי 3 ו-5, רמות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

12888

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 18.11.2011

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 218.475
קואורדינטה Y 636.625

1.5.2 תאור מקום

2 בתי מגורים בשכונת מגורים רמות בצפון י-ם

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
רמות זריצקי 5-13

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30727	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	81	

אין גושים וחלקות בתחום התכנית

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
ל.ג.	

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
ל.ג.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

9.8

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	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
ג'3136	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3136 ג' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3136 ג' ממשיכות לחול.	י.פ. 3991	שנה עברית ב' ניסן התשנ"ב שנה לועזית 05.04.92
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה הוראות תוכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	5264	שנה לועזית 15.01.04

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	נחמן כהן ג. אולשטיין	18.11.11	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	<ul style="list-style-type: none"> מחייב מחייב 	הוראות התכנית תשריט
	וועדה מחוזית	נחמן כהן ג. אולשטיין	18.11.11	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	<ul style="list-style-type: none"> מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים: מס', יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים. 	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)
	וועדה מחוזית	נחמן כהן ג. אולשטיין	18.11.11	2	לא רלוונטי	1:100	<ul style="list-style-type: none"> מירביים, קווי בניין מירביים. 	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 המוגבלות יותר.

תכנית מס' 12888

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

מניש התכנית	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה ומתלי הרשעונים דובר/גנבלים	מספר זהות	מספר רשיון*	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
מניש התכנית	—	נפתלי הרשעונים דובר/גנבלים	309888824 24669113					0526176108			30727/78 81

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* שם רשות / מקומיות	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר* מנהל מקרקעי ישראל	אופי העניין בקרקע
	5318706		8888531	רח' יפו 216 שער-י העיר-ים			057081002 051984474 309888824 056016074 024567315 024810384 022879076 52638343 051239176 024513533 024668113 032394199 025269192 024351736 059827220 027760453	שיימתן יעקב וינמן שמואל חרשבוביים נפתלי ווייז חיים גנן מרדכי לני עזריאל בלום דוד רוטנברג אריה זילברסרבי יוסף פרץ משה רוזנבלום דב שיימון שילח סנקביץ יצחק סגל יהושע בלוי יוסף פיין שלמה		חופר

1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'.

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר*	
giadoishtein@gmail.com	026513396	0522887749	026511019 029973169	גבעת שארל י-ם 24	37864 / ד' 021140	053931184 014678767	גיסה אולשטיין נחמן כהן	האדריכל אדריכל	• אדריכל / תדסאי / מתכנן
LEVYMEIR@NETVISION.NET.IL		025816818		פארק סנטר ח'ר חוצבים ירושלים			מאיר לוי	מודד	• מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח

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

הרחבות יח"ד ברח' זריצקי 5-13

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאיזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

○ א. קביעת בינוי לתוספות בבניין מס' 1 בקומות/ מפלסי אי'מפלס 0.00, בי'מפלס +3.00, ג'מפלס +6.00

ו-ד'מפלס +9.00. ובבניין מס' 2 בקומות/ מפלסי אי'מפלס 0.00, בי'מפלס +3.00, ג'מפלס +6.00 ו-1

ד'מפלס +9.00. לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ם, בהתאם לנספח בינוי.

○ ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל בניינים 1 ו-2 לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם בבניין 1 ל-1474 מ"ר (מתוכס 1243 מ"ר שטחים עיקריים

ו-231 מ"ר שטחי שירות). בבניין 2 ל-1417 מ"ר (מתוכס 1186 מ"ר שטחים עיקריים ו-231 מ"ר שטחי שרות).

2.2.5 הגדלת מספר קומות בבניין מס' 1 מ-4 קומות ל-5 קומות + מעל מפלס 0.00.

הגדלת מספר קומות בבניין מס' 2 מ-4 קומות ל-5 קומות + מעל מפלס 0.00.

2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית = 1.799 דונם

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1243	+ 548	695	מ"ר	מגורים ב
		1186	+ 491	695	בניין 1	
					בניין 2	
		16	0	16	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים חניה	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ב'
2	2	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- בבניין מס' 1 תותרנה תוספות בנייה בקומה א (מפלס +0.00), קומה ב (מפלס +3.00), בקומה ג (מפלס +6.00) ובקומה ד (מפלס +9.00).

- בבניין מס' 2 תותרנה תוספות בנייה בקומה א (מפלס +0.00), קומה ב (מפלס +3.00), בקומה ג (מפלס +6.00) ובקומה ד (מפלס +9.00).

הכל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

ב. תותר תוספת קומה עליונה בבניין מס' 1 ובבניין מס' 2 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 בבניין 1- בניין 2.

ג. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין 1 ובבניין 2 יהיה 16 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ה. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול 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 מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה 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 ועל חשבונם.

3. 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 הני"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.

ו. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ז. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהנף אחד לכל עמודה.

בנוסף למפורט לעיל, הבניה בכל אחד מהבנינים שבתחום התכנית, תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בבנינים האחרים שבתכנית.

ח. גריסת פסולת בנייה ופינויה:

באחריות 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 והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

ט. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

י. החדרת מי נגר:

מי הנגר בשטח התכנית יופנו לשם החדרתם לתת הקרקע לשצ"פ בחלקה 78 הנמצאת בדרום מערב לתכנית עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 34 ב'4.

יא סטיה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 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.
- ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ה. שטחי הבנייה המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יחיד לידום נטו	מספר יחידים	תכשיט (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	מס' בנין	יעוד	
	מתחת לכניסה	מעל לכניסה						שטחי בניה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה					שטחי עיקרי
קווי בנין צינף שמאלי	קדמי צינף- נמני	הקובעת	הקובעת	1	5	1	166%	1474	129	102	1243	1744	1	1	מגורים ב
כמסומן בתשריט															

5. טבלת זכויות והוראות בניה

הערות לטבלה:
הערות לטבלה:

ישטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המריבבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חירוב שטחים בתכנון ובהיתרים) התשי"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 ההכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע ותגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל-1990.
 מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא ± 0.00 כמעויין במספח מס' 1.

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים – תמ"א 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע*

ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-10 שנים מקבלת אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14.12.11	נסר הרמון		0309888824	נפתלי הרשבוים	מגיש התכנית
15.12.11			24668113	דב רזנבלום	
15-12-11	נסר הרמון				בעלי עניין בקרע
15.12.11					
12/11	נחמן כהן אדריכל מ.ר. 00021140		053931184 014678767	גיטה אולשטיין נחמן כהן	עורך התכנית