

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/ 13712

הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר כל אחת ברח' דוד זריצקי מס' 8, ירושלים.

מחוז ירושלים.
מרחב תכנון מקומי ירושלים.
תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

מדובר במבנה קיים בן חמש קומות מדורגות, המכיל עשר יח"ד, שנבנה עפ"י תב"ע 3136 ג'.
עתה מוצעות הרחבת דיור ומרפסות סכה לדירות הקיימות.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר כל אחת, ברח' דוד זריצקי מס' 8, ירושלים.

מק/13712

1.125 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף.

שם התוכנית

מספר התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

יפורסם ברשומות

תאריך עדכון המהדורה 20.12.12

• תוכנית מתאר מקומית .

• כן .

• ועדה מקומית

סוג התוכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (ג).

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• לא

• ללא איחוד וחלוקה.

• לא .

היתרים או הרשאות

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 218500 קואורדינטה X
636725 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת רמות, רח' דוד זריצקי 8. גוש 30618 חלק מחלקה 270.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות ירושלים.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים. רמות. דוד זריצקי. 8.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30618	• מוסדר	• חלק מהגוש	----	270

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	---

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	-----

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המתאר 62 ממשיכות לחול.	687	16.7.59 י' תמוז תשי"ט
3136 ג'	• כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3136 ג' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3136 ג' ממשיכות לחול.	3991	5.4.1992 ב' ניסן התשנ"ב

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האשור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ע.מלאך – אדלר'	20.12.12	-	15	---	מחיוב	חוזאות התוכנית
	ועדה מקומית	ע.מלאך – אדלר'	20.12.12	1	-	1:250	מחיוב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	ע.מלאך – אדלר'	20.12.12	1	-	1:100	מנחה • לשחלק מהתוכנית מחייבים	ניסוח בניין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית		1.8.1								
גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	פקס	טלפון	שם האג"ד/שם רשות מקומית	שם האג"ד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30618			0504102622	דוד זריצקי 8			2864270	נחמיה קרני		
270				רמות יודשלים						

1.8.2 יזם במועל		1.8.2							
זוא"ל	פקס	טלפון	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0504102622		דוד זריצקי 8 רמות יודשלים		2864270			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע		1.8.3						
זוא"ל	פקס	טלפון	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		5318888		רח' יפו 1216 י-ם	006308423	מ.פ.ג.	בעלים	
		5714131		רח' זריצקי 8 י-ם	323764589	רבי בן ציון	בעלים	
		5711879		רח' זריצקי 8 י-ם	323764597	הערץ יהושע	בעלים	
		5711879		רח' זריצקי 8 י-ם	465872374	הערץ רחל	בעלים	
		5879116		רח' זריצקי 8 י-ם	221567842	ארז שלמה	בעלים	
		5711877		רח' זריצקי 8 י-ם	31915232	אציקוביץ מילטון	בעלים	
		5711881		רח' זריצקי 8 י-ם	56985869	חיים לוי	חופר	
		5712605		רח' זריצקי 8 י-ם	00466758	אוהרה יצחק	חופר	
		5716408		רח' זריצקי 8 י-ם	59792234	שינבדגן יחודה	חופר	
		0573179595		רח' זריצקי 8 י-ם	053973046	דוד ששון	חופר	
		5712804		רח' ירמיהו 41 י-ם רח' זריצקי 8 י-ם רח' זריצקי 8 י-ם	021673140	"ילד עזרה" ע"י ע"י בנימין כץ דוד אזולאי "מפרזות"	חופר	
				רח' זריצקי 8 י-ם	312714884	טייב אברהם	חופר	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו		1.8.4						
זוא"ל	פקס	טלפון	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		5829219		ת.ד. 18397 י-ם	25306	51283182	עובדיה מלאך	עורך ראשי
		5858538		חיים פונר 23/5 י-ם	827		אברהם אלנסטר	עורך ראשי

03/12/2012

עמוד 7 מתוך 15

1.9 הגדרות בתוכנית

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

הגדרת מונח	מונח
	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשפ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר כל אחת, בהתאם לשעיף 62 א (א) 12 לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת בניין לתוספת בנייה בבנין שברח' דוד זריצקי מס' 8 כמפורט להלן:
 קביעת בניין לתוספת בנייה בקומות : א', ב', ג', ד', ו' - ח',
 לשם הרחבת יחידות הדיוור הקיימות בהן בהתאם לניסוח הבניין .
 מוצגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.
- 2.2.2 קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
- 2.2.3 המגדלת שטחי הבניה בבנין מספר 1 (קביעתם ל – 1288.21 מ"ר (מתזכום 1123.90 מ"ר שטחים עקריים ו- 164.31 מ"ר שטחי שרות) .

2.2.4 קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – זיגום 1.125

הערות	סה"כ מועצ בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב מ"ר	סוג נתון כמותי ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	מחאלי	מפורט				
		1123.90	+294.43	829.47	מ"ר	
		10	----	10	מס' יח"ד	

הערות: ככל מקרה של שתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בנייה – גופר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקעי ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	יעוד
	1	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

3.2 טבלת שטחים

מלב מוצע		מלב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	יעוד
100	1125	100	1125
			אזור מנורים 1 מיוחד
100	1125	100	1125
			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	.א
הולאות	4.1.2
תותרנה תוספות בניה בבנין שברח' דוד זריצקי מס' 8 כמפורט להלן: תותרנה תוספות בניה בקומה א' (מפלס 3.00-), בקומה ב' (מפלס 0.00), בקומה ג' (מפלס 3.00+), בקומה ד' (מפלס 6.00+), ובקומה ה' (מפלס 9.00+), לשם הרחבת יחידות הדיוור הקיימות בהתאם למפורט בנספח הבנוי (נספח מס' 1).	.א
מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיוור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.	.ב
מודגש בזאת כי נספח הבנוי (נספח מס' 1) הינו מנוח בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מהייבים: מספר יח"ד מיל"ד, גובה בניה מיל"ד, מס', קומות מיל"ד, שטחי בניה מיל"דיים וקווי בנין מיל"דיים.	.ג
קווי הבנין המיל"דיים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	.ג
זכויות הבניה והולאות הבנויות יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	.ד
מספר יחידות הדיוור המירבי בבנין יהא 10 יחידות דיוור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיוור בגין תוספות הבניה המועעות בהכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	.ה
סטיות ניכרת:	.ו
1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיות ממנו תחשב כסטיות ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיות ניכרת מתכנית), התש"ס ב - 2002.	
2. מס' יחידות הדיוור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיות ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיות ניכרת מתכנית), התש"ס ב - 2002.	
3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מהייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיות ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיות ניכרת מתכנית), התש"ס ב - 2002.	
עיצוב אדריכלי:	.ז
1. הבניה תבוצע באופן טבעית מרופעת ומסותרת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הפנייה הקיים. הבניה באבן נסווה, חלקה, ללא סיתות, אסווה.	
2. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לענין שיפוץ חזיתות הבנין וטיפול במרחב המצויני הפרטי במידת הצורך, בין היתר לענין הסדה צינורות מקורות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול במזדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבנין באבן ככל שידרש.	

03/12/2012

עמוד 11 מתוך 15

	תנאים למתן היתר בניה בשטח:	ה.
<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p>	<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p>	
<p>העמידת הבנין, מפלסי בנינו ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חיזיות, תכנון חניה נדשט ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום הסתתת, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, אריונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמנה לחידות החיור, גינון ונסיעות, פרטים מהייבנים לביצוע פרוגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום ותוה"ה של מסתורי כביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מנכ"ש התכנית ועל השבונים.</p>	<p>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 מרכזיות תאורה וכל העבודות הנדרשות בביצוע הנ"ל (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מעורבות התשתית שבתחום התכנית כולל השמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב נמים ראשיים ופיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מנכ"ש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, המרוכזים בהם, ומקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע האמור לעיל יהא על השבון מנכ"ש התכנית.</p>	
<p>4. חיזוק מבנים – תמ"א 38:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי חוד"א תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>5. ראה סעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה) ו' 4.1.2 ט' (חניה) ו' 4.1.2 ז' (עיצוב אדריכלי).</p>	<p>4. חיזוק מבנים – תמ"א 38:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי חוד"א תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>5. ראה סעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה) ו' 4.1.2 ט' (חניה) ו' 4.1.2 ז' (עיצוב אדריכלי).</p>	ט.
<p>חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אד לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	<p>חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אד לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג:</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>קולטי שמש על הגג:</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	י.
<p>גריסת פסולת ומינוי:</p> <p>באחליות מנכ"ש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.</p> <p>שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר עפ"י המשרד לאילנות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל – 1970. מינוי הפסולת ייעשה עפ"י יזם התכנית ועל השבון.</p>	<p>גריסת פסולת ומינוי:</p> <p>באחליות מנכ"ש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.</p> <p>שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר עפ"י המשרד לאילנות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל – 1970. מינוי הפסולת ייעשה עפ"י יזם התכנית ועל השבון.</p>	יא.
<p>רשות העתיקות:</p> <p>עפ"י 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>	<p>רשות העתיקות:</p> <p>עפ"י 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>	יב.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה:

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה המוצעת הקיימת בפועל, המסומנת בנספח הבינוי בקווים מקוטעים בצבע אדום, תבוצע בהינף אחד ללא תלות ביתר תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו.	
1	הבניה המוצעת המסומנת בקו אדום רציף בנספח הבינוי, תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהא גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווח הדירה שמעליה.	

