

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

תכנית מס' 101-0064394

הרחבת יח"ד קיימות, רח' זריצקי 10, 12 רמות, ירושלים

משרד הפנים  
לשכת התכנון מחוז י-ם  
22-05-2014  
נתקלה

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## דברי הסבר לתכנית

1. המבנים הקיימים יושבים על שני חלקות בשני גושים שונים הממוקמים ברמות ד' ברחוב זריצקי 10 ו-12.
  2. בחלקות קיים מבנן בן 6 מבנים בני 4-5 קומות.
  3. המבנן יושב על צלע הר כאשר שני הקומות העליונות בלבד מעל פני הרחוב.
  4. בבניין מס' 8 ישנה תב"ע בהתהוות מס' מק/13712 העוסקת בהרחבות יח"ד והכשרת עבירות בניה.
  5. בבניינים 14,16 ישנה תב"ע בהתהוות מס' 13780 העוסקת גם היא בהרחבות יח"ד והכשרת עבירות בניה.
  6. קיימות עבירות בניה, אין הליכים מנהליים/ משפטיים נגדם.
- היתרי בניה קיימים: בניין 10- תיק בניין 94/406.1, בניין 12- תיק בניין 94/407.1 תכנית זו מציעה:
- א. בבניינים 10,12 בני 4-5 קומות תוספת בחזית מזרחית אחורית ותוספת קומה בגג הכל לשם הרחבות יח"ד.
  - ב. תכנית זו מותאמת בתוספות ובדרוג החזית לחזית בניינים 14,16 המתוכננים בתב"ע 13780.
  - ג. תוספת קומת מרתף בבניין מס' 10 בהתאם לקומת מרתף מאושרת בבניין מס' 12 הסמוך.
  - ד. הכשרת עבירות בניה קיימות בחזית מזרחית אחורית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הרחבת יח"ד קיימות, רח' זריצקי 10, 12 רמות, ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

101-0064394

2.076 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218500 קואורדינטה X

636700 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב זריצקי 10 ו-12, שכונת רמות ד', ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30618	מוסדר	חלק		270
30727	מוסדר	חלק		70

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

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/3136	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית ג/3136	3991	2694	05/04/1992

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו	6052	1593	27/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	28/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4847		30/01/2000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיקי זיידמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מיקי זיידמן			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בניוי חלקית	מחייב	1:200	1	05/06/2013	צנעני מריס		18/03/2014	מחייב לעניין קוי בניין, מס' יח"ד, גובה, מס' קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	02/08/2013	צנעני מריס		18/03/2014		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



תקנון זמין  
מינר הדפסה 26

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מרדכי בלמס			ירושלים	זריצקי דוד	12	02-5860234	02-5860234	
	גיואל מחבר			ירושלים	זריצקי דוד	10	02-5712963	02-5712963	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-5318888	02-5318706	
בעלים	שלמה ארץ		דרכון	ירושלים	זריצקי דוד	12	02-5712490	02-5712490	



תקנון זמין  
מינר הדפסה 26

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן עירוני	עורך ראשי	מיקי זיידמן	39943		ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819	072-2505819	
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il
ה. אדריכל	מתכנן	מרים צנעני	42728		ירושלים	אדלמן	2	02-5001930	02-5001930	hb3101930@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה 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 יח"ד קיימות בזריצקי 10, 12, רמות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבות יח"ד קיימות.
3. קביעת שטחי בניה מירביים בהיקף של 2730.79 מ"ר מתוכם 2297.35 מ"ר עיקרי ו-433.44 מ"ר שירות.
4. שינוי קוי הבניין וקביעת קוי בניין חדשים.
5. הגדלת מספר הקומות המירבי מעל למפלס הכניסה (0.00) בבניין מס' 12- מ 4 ל 5 קומות מעל קומת מרתף.
6. קיימת ובבניין מס' 10 מ 4 ל 5 קומות מעל קומת מרתף מוצעת.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה, שלבים והתניות לביצוע.
7. קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.076

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	18			18	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר ע"פ היתר מס' 94/407.1 ו-94/406.1	2,297.35		+798.7	1,498.65	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	2,076.76	100
סה"כ	2,076.76	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,076.76	100
סה"כ	2,076.76	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>4.1 מגורים ב'</b>
	<b>4.1.1 שימושים</b>
	<b>4.1.2 הוראות</b>
<p><b>א</b> גגות</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש. לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדומה.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין מחדר המדרגות.</p>	<b>4.1.2 א</b>
<p><b>ב</b> חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור התכנית.</p>	<b>ב</b>
<p><b>ג</b> היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.          ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<b>ג</b>
<p><b>ד</b> הריסות ופינויים</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<b>ד</b>
<p><b>ה</b> סטיה ניכרת</p> <p>קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p>	<b>ה</b>
<p><b>ו</b> בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>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 מהרשות העתיקות</p>	<b>ו</b>
<p><b>ז</b> עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>	<b>ז</b>
<p><b>ח</b> קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	<b>ח</b>
<p><b>ט</b> תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p>	<b>ט</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<p>4.1</p>	<p><b>מגורים ב'</b></p> <p>ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביובו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמל למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות מוגנה הדפסה 26 תכנון זמין</p> <p>הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה לדירות 9,17 יהיה הריסת חריגות הבניה הבנויות ללא היתר.</p>
<p>י</p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 ליעודו החדש של מבנה.</p>
<p>יא</p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 20%-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



תכנון זמין מוגנה הדפסה 26



תכנון זמין מוגנה הדפסה 26



תכנון זמין מוגנה הדפסה 26

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



שם האלף  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שטח בניה	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות				גודל מגרש כללי	
ציד-ימני (1)	ציד-ימני (1)	1	5	15.86	8.66	18	26	131	2730.79	26.8	364.48	406.64	1932.87	2076	1	מגורים ב'



שם האלף  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (1)	אחורי (1)	1	מגורים ב'

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

**הערה ברמת הטבלה:**

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חיה ושטחים למרחבים מוגנים.
2. מרפסות גג של קומה בבניין מדורג שאליהם יש גישה ישירות מדירה לא יחושבו במניין זכויות הבניה.
3. אחוזי הבנייה המירביים (שאינם כוללים שטחי חנייה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 120%.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבניה בחזית תבוצע בעמודות שלמות בהינף אחד ללא דילוג קומות	להוציא את ההרחבות המבוקשות בגין דירות הגג הקיימות בגג המבנה הקיים ובקומת המרתף הקיימת, במסגרת הקונטור של הבניין הקיים בלבד

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים ממתן תוקף




תכנון זמין  
מונה הדפסה 26




תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**8. חתימות**


	<b>שם:</b> מרדכי בלמס	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 7.5.14
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>

מגיש  
התכנית


	<b>שם:</b> גיואל מחבר	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 7.5.14
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>

מגיש  
התכנית


תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מנהל מקרקעי ישראל 500010176		<b>חתימה:</b>

בעל עניין  
בקרע

	<b>שם:</b> שלמה ארץ	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> דרכון 465872374		<b>חתימה:</b>

בעל עניין  
בקרע

	<b>שם:</b> מיקי זיידמן	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 1.5.14
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>

עורך  
התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מ. זיידמן  
אודיאל מתכנן עיר  
מ.ד. 39943



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26