

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0061374

הרחבות דיור ברח' זריצקי דוד 18, רמות ד'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית



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

אליה זילבר
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוגשת עוסקת בבנין קיים ברמות ד' בירושלים.
הבניין נבנה לפי תב"ע 3136 ג', היתר מקורי לבניין הוצא בשנת 1994.

בבניין 4 יח"ד, ב 4 קומות. חדר המדרגות פתוח.
הבניין נבנה בצורה מדורגת, לכל יח"ד מרפסת
המרפסות נבנו עם מעטפת וחלונות, רק ללא קירוי.

התרי בניה הקיימים בבניין :

94/409-היתר בניה מקורי של הבנין. מס' היתר: 37130

94/409-תכנית שינויים-תוספות לבניין. מס' ההיתר: 39389.1

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

קיימים הליכים משפטיים בגין עברות בניה בבניין.

מטרות התכנית :

* שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.

* תוספת קומת מרתף לבניין.

* שימוש בקומת המרתף כשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד בקומה מעליהם, בהתאם לנספח הבינוי.

* קביעת בינוי בקומות הקיימות א-ד' לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

* קביעת בינוי לתוספת קומה חמישית לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה מתחת, בהתאם לנספח הבינוי.

* הגדלת מס' הקומות מ 4 קומות מעל קומת מחסנים, ל-5 קומות מעל קומת מרתף למגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבות דיור ברח' זריצקי דוד 18, רמות ד'

מספר התכנית 101-0061374

1.2 שטח התכנית 0.446 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

218445 קואורדינאטה X

636814 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' זריצקי דוד 18, רמות ד'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	זריצקי דוד	18	

שכונה רמות ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30727	לא 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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/02/1984	1533	3027	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 3136	ביטול	3136
05/04/1992	2694	3991	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 3136 ג'	ביטול	ג/3136
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				דינה גלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			דינה גלר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית לעניין: קווי בנין, מס' יח"ד, גובה, מס' קומות	18/06/2014		גלר דינה	18/06/2014	1	1:100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא		21/07/2014		גלר דינה	21/07/2014	1	1:250	רקע	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מנחם גרליץ			ירושלים	זריצקי דוד	18	02-5879153	02-5879153	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	--		מוסדות יד עזרה	ירושלים	סורוצקין	9	02-5376729	02-5376729	
בעלים	יהודית גרליץ			ירושלים	זריצקי דוד	18	02-5879153	02-5879153	
בעלים	מנחם גרליץ			ירושלים	זריצקי דוד	18	02-5879153	02-5879153	
בעלים	יוסף דנה			ירושלים	זריצקי דוד	18	02-5710360	02-5710360	
בעלים	כוכבה דנה			ירושלים	זריצקי דוד	18	02-5710360	02-5710360	
בעלים	אברהם מייקל			ירושלים	זריצקי דוד	18	02-5863439	02-5863439	
בעלים	הילרי מייקל			ירושלים	זריצקי דוד	18	02-5863439	02-5863439	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דינה גלר	48248		ירושלים	הרב רובין	43	02-5869321		ciznom@inte r.net.il
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538	02-5854878	ernstmed@ne tvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	אסתר שולגטר	ה/41722		ירושלים	שירת הים	8	02-5714717	02-5714717	eiznom@zah av.net.il



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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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

תוספות בניה לשם הרחבות דיור לדירות קיימות, ותוספת קומה בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- * שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- * תוספת קומת מרתף לבנין.
- * שימוש בקומת המרתף כשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד בקומה מעליהם, בהתאם לנספח הבינוי.
- * קביעת בינוי בקומות הקיימות אי-די לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- * קביעת בינוי לתוספת קומה חמישית לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה מתחת, בהתאם לנספח הבינוי.
- * קביעת קווי בנין לתוספות הבניה, כאמור.
- * הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-676.19 מ"ר (מתוכם 619.35 מ"ר שטח עיקרי ו 56.84 מ"ר שטח שרות)
- * קביעת תנאים והוראות בינוי למתן היתרי בניה.
- * קביעת הוראות בגין הריסה.
- * הגדלת מס' הקומות מ 4 קומות מעל קומת מחסנים, ל-5 קומות מעל קומת מרתף למגורים.
- * קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.446

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י התר מס' 39389	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י התר מס' 39389	619.35		+283.13	336.22	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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עלילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	446	100
סה"כ	446	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	446.02	100
סה"כ	446.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
ביוב וניקוז	א
<p>ייוותרו לפחות 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>	
גגות	ב
<p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין לכל שימוש טכני אפשרי עתידי.</p>	
חניה	ג
<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	
היטל השבחה	ד
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט: להריסה	ה
<p>חריגות הבניה המסומנות בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
סטיה ניכרת	ו
<p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבנין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>5. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	

4.1	מגורים ב'
ז	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי והפרטי, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. 5. ההרחבות והבינוי בבניין יבוצעו באופן אחיד בחומרי הגלם בתאום עם מהנדס העיר. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת הפיקוח של עריית ירושלים בדבר ביצוע האטימה המסומנת במסמכי התכנית עד לקבלת היתר הבניה.</p>
יב	<p>חומרי הפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יג	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"יד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>יד</p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p>	

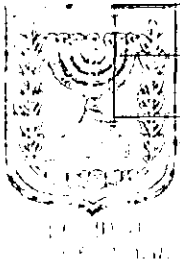
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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					גודל מגרש כללי	
								צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי
(1)	(1)	1	5	15.95	9	4	37	152	676.19	12	101.3	44.84	518.05	446	1	מגורים בי



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



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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית


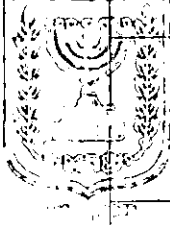
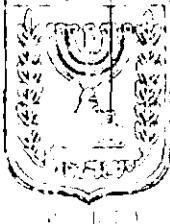
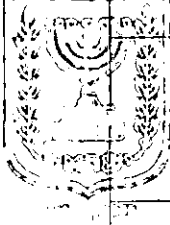
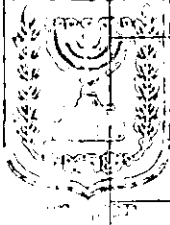
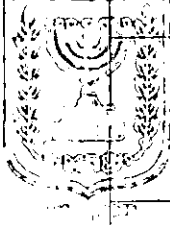
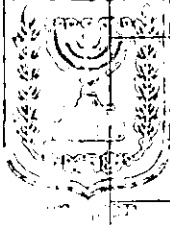
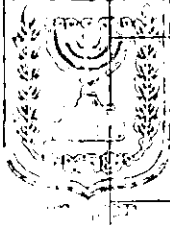
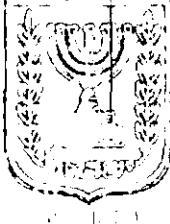
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבות בעמודות שלמות, בהינף אחד	הרחבות הבניה תבוצענה בהינף אחד לעמודות שלמות ללא דילוג קומות, להוציא את ההרחבות המבוקשות בגין דירות הגג הקיימות בגג המבנה הקיים במסגרת קונטור הבניין הקיים בלבד.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

	שם: מנחם גרליץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 27.7.14 חתימה:	מגיש התכנית
	שם: -- שם ומספר תאגיד: מוסדות יד עזרה 580020899	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: יהודית גרליץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 27.7.14 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: מנחם גרליץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 27.7.14 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: יוסף דנה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: כוכבה דנה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: אברהם מייקל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: הילרי מייקל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 27/7/14 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: דינה גלר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 27.7.14 חתימה:	עורך התכנית
	דינה גלר אדריכלית מ.ר. 48246			