

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנית מס' 101-0185272

תוספת קומות לשם תוספת יח"ד ברח' דוד ילין 14-16, בשכונת זכרון משה

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית  
30.07.2015  
פיתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10.7.15

לאשר את התכנית

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

בגית עזרן

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

- מדובר בבניין על חלקות 35,36 בגוש 30066 רח' דוד ילין 14,16 שכונת זכרון משה, ירושלים. התביעה התקפדה הינה תוכנית 2874, וייעוד החלקה אזור מגורים מיוחד.

- בבניין קיים היום 2 קומות וקומת מרתף, שה"כ 5 יח"ד.

- התוכנית מציעה תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות - 2 יח"ד בכל חלקה.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתר בניה שמספרו :- 86/55 משנת 19687 שאשר את בניית הבניין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה, אין הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבניין.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

 <p>תכנון זמין מונר הדפסה 6</p>	<p>תוספת קומות לשם תוספת יח"ד ברח' דוד ילין 14-16 בשכונת זכרון משה</p> <p>101-0185272</p> <p>0.383 דונם</p>	<p>שם התכנית</p> <p>מספר התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p> <p>1.2 שטח התכנית</p>
 <p>תכנון זמין מונר הדפסה 6</p>	<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>תכנית מתאר מקומית</p> <p>כן</p> <p>ועדת התכנון המוסמכת מחוזית</p> <p>להפקיד את התכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>ליר</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>שלב</p> <p>סוג התכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התכנית</p>
 <p>תכנון זמין מונר הדפסה 6</p>	<p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>לא</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220539 קואורדינאטה X

632623 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב דוד ילין מקביל לרח' משה חגיו, בשכונת זכרון משה.

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	ילין דוד	16	
ירושלים	ילין דוד	14	

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30066	לא מוסדר	חלק	35-36	116

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2874 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2874 בתחומה.	2948	2574	28/07/1983
5166 / ב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010 תכנון זמין מונה הדפסה 6
מק/ 5022 / א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.7 מסמכי התכנית**

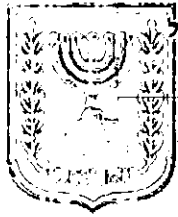
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורית שוחט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אורית שוחט			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	02/07/2015	אורית שוחט		02/07/2015	נספח בינוי- נספח מס' 1 : מחייב לעניין גובה הבניין, קווי בנין, מס' קומות, ומס' יחיד.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		20/11/2013	אורית שוחט		20/11/2013	מצב מאושר גליון: 1	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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

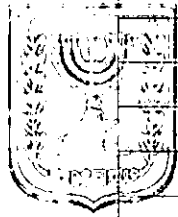


מנהל הרישום  
מנהל הרישום

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיה קאופמן			ירושלים	ילין דוד	14	00-0000000	00-0000000	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מנהל הרישום

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ריזל ביזדרמן			ירושלים	ילין דוד	14	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שלמה ביזדרמן			ירושלים	ילין דוד	14	00-0000000	00-0000000	
בעלים	חיה טורצין			ירושלים	ילין דוד	14	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יונה טורצין			ירושלים	ילין דוד	14	00-0000000	00-0000000	
בעלים	מנחם לזנובסקי			ירושלים	ילין דוד	14	00-0000000	00-0000000	
בעלים	פרידה לזנובסקי			ירושלים	ילין דוד	14	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יעקב סירוטה			ירושלים	ילין דוד	14	00-0000000	00-0000000	
בעלים	נחמה סירוטה			ירושלים	ילין דוד	14	00-0000000	00-0000000	
בעלים	חיה קאופמן			ירושלים	ילין דוד	14	00-0000000	00-0000000	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורית שוחט	0010729		ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469		aklain@kavn aki.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il



תכנון ומיין  
מונה הרפסטה 6



תכנון ומיין  
מונה הרפסטה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 6

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

תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספת קומות שלישית ורביעית לשם תוספת 4 יח"ד.

- קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת המרתף.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1290.20 מ"ר (מהם: - 985.80 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 304.40 מ"ר

מ"ר שטחי שירות)

2.2.5 קביעת מסי יח"ד של 9 יח"ד.

2.2.6 הגדלת מסי קומות מ-2 קומות ממפלס ה-0.00 ל-4 קומות.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונח הדפסה 6



תכנון זמין  
מונח הדפסה 6

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.383

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9		+4	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	985.8		+475.4	510.4	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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	סימון בתשריט
דרך מאושרת	3,2	קו בנין עילי
מגורים ג'	1	קו בנין עילי

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3,2	דרך מאושרת	קו בנין עילי
1	מגורים ג'	קו בנין עילי

תכנון זמין  
הדפסה 3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7	1.83
מגורים מיוחד	376	98.17
סה"כ	383	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7.1	1.94
מגורים ג'	359.98	98.07
סה"כ	367.08	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
איכות הסביבה	א
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.	
גגות	ב
א. חולק 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'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.	
סטיה ניכרת	ג
א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מסי 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. מסי הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. 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. ה. שלביות הביצוע המפורטת בתכנית זו הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	ד
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
קולטי שמש על הגג	ה
בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

4.1	<b>מגורים ג'</b>
1	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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 ו/או תשתיות אחרות (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.</p>
2	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 5% 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>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 6



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 5



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 5

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							ש"ח	עיקרי	ש"ח	עיקרי						
(3)	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	11.92 (2)	9	72	344	1290.2	249.5	54.9	(1) 985.8	376	1	מגורים ג'	מגורים ג'

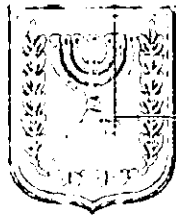


אחוזי  
תנ"ן זמין  
המס' 101-0185272



תנ"ן זמין  
המס' 101-0185272

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



חננון זנון  
מונה תדפיס: 3

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	1	מגורים	מגורים ג'

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:

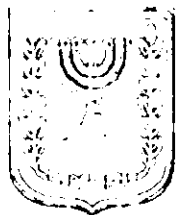
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטחים למרחבים מוגנים בקומות הקיימות.

(2) גובה רום גג הרעפים 14.62.

(3) כמפורט בתשריט.



חננון זנון  
מונה תדפיס: 3

**6. הוראות נוספות .6**

**6.1**

**חיזוק מבנים, תמ"א / 38**

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

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 אחרתכנון זמין מונה הדפסה 6 התנאים הבאים:

2. הגשת חו"ד 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.

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).

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 לייעודו החדש של המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6.2**

**היטל השבחה**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**7. ביצוע התכנית .7**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת קומות תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית כ-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	חיה קאופמן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

בעל עניין בקרקע	שם:	ריזל בידרמן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	שלמה בידרמן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	חיה טורצין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	יונה טורצין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

בעל עניין בקרקע	שם:	מנחם לזנובסקי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	פרידה לזנובסקי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	יעקב סירוטה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

בעל עניין בקרקע	שם:	נחמה סירוטה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	חיה קאופמן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

עורך התכנית	שם:	אורית שוחט	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	חתימה: אורית שוחט - אודיכלית 00101729 29/7/15