

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0310706

הרחבות ותוספות בניה ברח' רחמילביץ' 42, שכ' פסגת זאב, ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בבנין קיים ברח' רחמילביץ' 42, שכל' פסגת זאב, ירושלים.
הבנין נבנה בשנת 1990 לפי היתר מס' 1990/1118.00, עם תוספות בניה בהיתר 1990/1118.02. על המקום חלה תב"ע מס' 3601.
לבנין 4 קומות קיימות. מטרת התכנית הינה: הרחבת בנייה בקומה עליונה, תוספת קומה לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות, הוספת מעלית והכשרת בניה קיימת בשטח.
מגישת התכנית אסנת מזרחי הינה גם בעלת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות ותוספות בניה ברח' רחמילביץ' 42, שכל' פסגת זאב, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0310706 מספר התכנית

1.011 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
223300	קואורדינאטה X
636650	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רחמילביץ משה	42	

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30629	מוסדר	חלק	6	

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 18



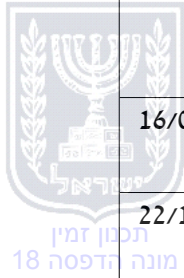
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959
3601	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 3601 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 3601 ממשיכות לחול.	3818	594	22/11/1990



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ילנה טורבן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ילנה טורבן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית			15/01/2019	ילנה טורבן	15: 54 14/03/2019		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	15/01/2019	ילנה טורבן	14: 38 22/01/2019	תשריט מצב מאושר	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

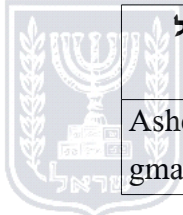
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אסנת מזרחי			ירושלים	רחמילביץ משה	42	050-6014532		AsherBks@gmail.com

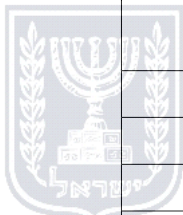
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רפאל אוסטוב			ירושלים	(1)	42			
בעלים		רחל בורנשטיין			ירושלים	(1)	42			
בעלים		אשר בקשי			ירושלים	(1)	42			
בעלים		מרינה גושן			ירושלים	(1)	42			
בעלים		אברהם דוד			ירושלים	(1)	42			
בעלים		משה דוידוף			ירושלים	(1)	42			
בעלים		מרק זיסמן			ירושלים	(1)	42			
בעלים		אייל חדוי			ירושלים	(1)	42			
בעלים		יהודית כהן			ירושלים	(1)	42			
בעלים		ציון מור יוסף			ירושלים	(1)	42			
בעלים		אסנת מזרחי			ירושלים	רחמילביץ משה	42	050-6014532		AsherBks@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		לינדה מילס			ירושלים	(1)	42			

(1) כתובת: רחמילביץ' 42.

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	ילנה טורבן		קימיאגרוב רפאל אדריכלות ועיצוב	ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880	077-2188881	Rafi_kim@yahoo.com
הנדסאי	עורך ראשי	רפאל קימיאגרוב		קימיאגרוב רפאל אדריכלות ועיצוב	ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880	077-2188881	Rafi_kim@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין
הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 קיימות ברחוב רחמילביץ' 42 פסגת זאב, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לאזור מגורים ב'.

2. קביעת בינוי לתוספות בניה, כמפורט להלן:

(א) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ג' לשם הרחבת יחידת דיור קימת באותה

קומה. בהתאם לנספח בינוי.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה

שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

(ג) קביעת בינוי לתוספת מעלית, בהתאם לנספח בינוי.

3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

4. הגדלת שטחי בניה מאושרים בשטח וקביעתם ל- 1548.02 מ"ר, מתוכם 1391.48 מ"ר שטחים עיקריים ו-156.54

מ"ר שטחי שירות.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

8. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

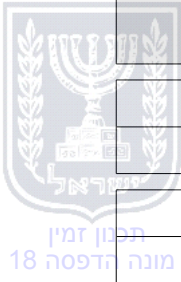
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,011.38	100
סה"כ	1,011.38	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,011.38	100
סה"כ	1,011.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>* בנייה בקומה ג' (מפלס 8.40 +), לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת בה בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>* תותרנה תוספות בניה בקומה ד' עליונה (מפלס 11.20 +), לשם הרחבת שתי יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה/ בהתאם למפורט בנספח מס' 1. / ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>* תותר תוספת מעלית, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ג. קוי הבינוי לתוספות הבניה המפורטות לעיל יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 12 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספות הבניה בקומה ד' יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות אלה, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>ו. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חריגות הבנייה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ותהרסנה כתנאי</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>להוצאת היתר בניה על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם .</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <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. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון וסיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<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>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע על האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</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 (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 ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים (רישום הערת אזהרה) 4.1.1 (העתקת מתקנים על הגג) 4.1.2 (חניה) 4.1.11 (עצים לשימור).</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל הפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן.</p>
י	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>כל יתר הוראות תכנית 3601 שלא שונו במפורש בתכנית 310706 זו ממשיכות לחול.</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	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 0	מעל הכניסה הקובעת 5	14.65	8.33	12	33.39	147.97	1548.02	52	0	104.54	1391.48	1011	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

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

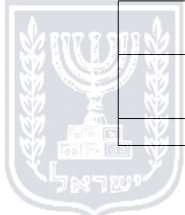
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתכנית חישוב שטחים בתוכניות ובהתרים התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה על ידי יזם התכנית ועל חשבונו.

6.2 ביו, ניקוז, מים, תברואה

במתחמים הבנויים לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת- הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.

2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חברה חולית בבית גידול לשורשים.

3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרחו למדרכות ולכבישים.

4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השחיה קטנים).

5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.3 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 שילוט וסימון

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

6.5 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18