

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0521534

תוספת קומה ללא תוספת יח"ד על בניין קיים, רח' זבוטינסקי 4, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
14/05/2019

לאשר את התוכנית
16/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מצב קיים: מגרש בשטח של 0.746 ד',

ייעודים מאושרים: מגורים.

במגרש שוכן בנין מגורים בן 6 קומות, הכולל קומת כניסה, 3 קומות מלאות ועוד 2 קומות בנסיגה. כמו כן קומת מרתף.

סה"כ 8 יח"ד.

מצב מוצע: בעלי הדירות העליונות בבנין, מגישים תכנית לתוספת השלמת בנייה לקומות הקיימות בנסיגה לכדי מעטפת הקומות הקיימות התחתונות, וכן תוספת קומה אחת בנסיגה על גג הבניין.



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

תוספת קומה ללא תוספת יח"ד על בניין קיים, רח' זבוטינסקי 4, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0521534	מספר התכנית	
0.746 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221112
קואורדינאטה Y	631000

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בן 0.746 ד', עליו שוכן בית מגורים בן 6 קומות וכן קומת מרתף. המגרש מצוי ברחוב זבוטינסקי 4, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ז'בוטינסקי	4	

קוממיות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30027	מוסדר	חלק	85	

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

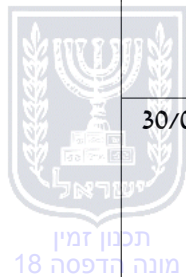
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62



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				יואב מולכו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואב מולכו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	30/06/2019	יואב מולכו	11: 24 30/06/2019	נספח 1 - נספח תכניות מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מספר קומות, מפלסי פיתוח, נסיגות	לא
חתכים	מנחה	1: 200	1	30/06/2019	יואב מולכו	11: 25 30/06/2019	נספח 2 - נספח חתכים וחזיתות מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מספר קומות, מפלסי פיתוח, נסיגות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		13/02/2017	ראובן אלסטר	11: 13 01/06/2017	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
בעלים	פרטי	רימה חורי			ירושלים	(1)	4	02-5660398	02-5617251	elkhury@eliaskhurylaw.com
בעלים	פרטי	אסתר לי			ירושלים	(2)	21	02-5669629	02-5662462	lombrozo@netvision.net.il
בעלים	פרטי	ג'רארד לי			ירושלים	(3)	21	02-5669629	02-5662462	lombrozo@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: ז'בוטינסקי 4, ירושלים.
 (2) הערה: כתובת וטלפון שייכים לעו"ד אורי לומברוזו המייצג את הגב' אסתר לי, מספר דרכון בריטי מספר 506747188, כתובת: אברבנאל 21, ירושלים.
 (3) הערה: כתובת וטלפון שייכים לעו"ד אורי לומברוזו המייצג את מר ג'רארד לי, מספר דרכון בריטי מספר 523223032, כתובת: אברבנאל 21, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רימה חורי			ירושלים	(1)	4	02-5660398	02-5617251	elkhury@eliaskhurylaw.com
פרטי	אסתר לי			ירושלים	(2)	21	02-5669629	02-5662462	lombrozo@netvision.net.il
פרטי	ג'רארד לי			ירושלים	(2)	21	02-5669629	02-5662462	lombrozo@netvision.net.il

- (1) כתובת: ז'בוטינסקי 4, ירושלים.
 (2) כתובת: אברבנאל 21, ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	יואב מולכו		י. מולכו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	32	077-4180012		yoav@molho .co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(2)	68	02-6522296		meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת: הברזל 32, קומה 1, כניסה B, תל-אביב-יפו.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68, ירושלים.



תכנון זמין
מונה 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

תוספת קומה והשלמת בינוי בקומות הקיימות לשם הרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי בגובה 7 קומות מעל הקרקע ו 1 קומה תת קרקעית
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.
8. קביעת מספר יח"ד ל-8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

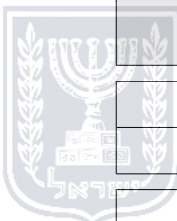
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	746	100
סה"כ	746	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	737.58	100
סה"כ	737.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אזריכלות
	<p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. יותר שימוש בחומרי בניה אחרים כגון: בטון, טיח, זכוכית, פלדה, פח אלומיניום וכד', בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תותר הקמת תוספות בנייה ובנייה חדשה בהתאם לנספח מספר 1.</p> <p>3. שיפוץ מעטפת הבניין:</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין שבתחום המגיש. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>4. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. בחזית הדרומית, המרפסות הזיזיות המוצעות תהינה בהתאם לקונטור המרפסות הזיזיות הקיימות</p> <p>ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז מעבר למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. תותר בניית מצללה (פרגולה) בחזית הדרומית בקומה 7, בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</p> <p>ז. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>5. תתאפשר גישה לגג הבניין המשותף דרך המשך גרם המדרגות המשותף במיקומו הנוכחי. התחנה האחרונה של המעלית המשמשת את דיירי הבניין תהיה במפלס +12.40 מפלס הכניסה לדירות 7 ו-8.</p>
ב	גגות
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p>
ג	חניה
	א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ד	הריסות ופינויים
	1. הגדר/האלמנטים המסומנת בתשריט בצהוב מיועדת להריסה.
ה	סטיה ניכרת
	א. קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.

4.1	מגורים ג'
	<p>ב. גובה הבינוי יהא בהתאם לטבלה 5, והינו מחייב, וכל סטייה מכך, תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. מספר הקומות בבניין יהא בהתאם לטבלה 5, והינו מחייב, וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. מפלסי הפיתוח כפי שמופיעים בנספח הבינוי כ-"מפלס פיתוח מחייב", הינם מחייבים, וכל סטייה מכך תהווה כסטייה ניכרת.</p> <p>ה. עומק הנסיגה בקומה השביעית, המוצעת הינו מחייב, וכל סטייה מכך תהווה כסטייה ניכרת.</p> <p>ו. מספר יחידות הדיור יהא 8, וכל סטייה מכך תהווה כסטייה ניכרת.</p>
ו	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. יש לשקם ולבצע מדרכות, כבישים וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.</p> <p>2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה.</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4, ביצוע הנ"ל בפועל.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות/שטחי קומות מעל קומת המסד.</p>
ח	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק התכנון והבנייה, ע"פ תיאום מול כיבוי-אש כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>2. חדר מדרגות מוגן בבניין גבוהה או רב קומות יגיע לגג הבניין, ע"פ תיאום מול כיבוי-אש.</p> <p>3. בשלב קבלת היתר הבניה יש להמציא תכניות לאישור מכבי-אש.</p> <p>4. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. בניין מגורים גבוהה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>5. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתיות המים העירוניות.</p> <p>6. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>7. כדי לספר כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>8. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>9. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר הבניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(5) 28	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 7	(2) 21.9	8	(1)	242.43	231.84	0	74.2	1502.61	746	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ע"פ הקיים בשטח.
- (2) $787.50 = 21.90$. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..
- (3) תוספת של קומה אחת מעל בנין קיים.
- (4) כמסומן בתשריט, ובהתאם לקונטור הקומות המלאות-ללא הנסיגות, של הבניין הקיים.
- (5) קווי בנין עבור תוספת מרפסות-כמופיע בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	<p>ייתרו לפחות 20% 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>
6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>1. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>2. לעת מתן היתר בניה יש להציג חו"ד הנדסית מטעם מגיש ההיתר שתאושר על ידי מהנדס העיר, אשר תכלול את הפעולות ההנדסיות הדרושות לביצוע בתחום התכנית והבינוי הקיים והמוצע של מגישי התכנית ע"מ לשמור על יציבות הבניין.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה כחוק במחלקת גננות.</p> <p>5. בשלב היתר הבניה, יגיש היזם בקשה לכריתת העץ המסומן לעקירה, וכן יפקיד ערבויות מתאימות למח' הגננות בגין שימור העצים והפיצוי הנופי על כריתת העץ הבוגר שסומן.</p> <p>6. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינזק.</p>
6.4	פסולת בניין
	<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>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"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 (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הפיקוח.</p>
6.6	היטל השבחה
	<p>1. 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</p>

6.6 היטל השבחה	6.6
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 בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית 10 שנה מאישורה

