

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0566729

הרחבת יח"ד קיימות ברחוב זרובבל 8



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 :
11/02/2018

להפקיד את התכנית
11/10/2018
סמיר קפד

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

הבניין הקיים בנוי עפ"י היתר בתיק בנין מס' 2004/0030.01 ברח' זרובבל 8, שכונת בקעה. התכנית המוגשת מיועדת לתוספת בניה עבור הרחבת יח"ד קיימות ההרחבות מוצעות בתחום קונטור הבניין, ובתוך מעטפת הבית הקיים. התכנית מציעה שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד 1 למגורים ב'.

במסגרת שיפוצים כלליים שנערכו בנכס, החלו בסגירת חלל פנימי והכשרת שטחים בקומת המרתף. מטרת התכנית הנה להוסיף זכויות בתחום מעטפת הבנין, ובכלל זה, השינויים שהחלו בביצועם. בהתאם למדניות שמתווה תכנית האב לשכונת בקעה.

בבנין קיימות 2 יח"ד.

התכנית מציעה הפיכת שטח אטום כתוספת לשטח עיקרי בקומת המרתף, כמו"כ המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת המרתף, קומת הקרקע וקומה א' וסגירת חלל כפול בקומה א'. כל האמור לעיל, ללא תוספת יח"ד וללא שינוי בעיצוב החיצוני של הבית.

מצב מאושר עפ"י היתר: 588.36 מ"ר

מצב קיים בפועל: 636.40 מ"ר (מתוכם 48.04 מ"ר שטח קיים ומאושר בהיתר שלא חושב)

מצב מוצע: 89.08 מ"ר

מצב קיים ומוצע בסה"כ: 725.67 מ"ר

מגיש התכנית הוא בעל הענין בקרקע, ובבעלותו השטח בו מבוקשת התוספת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ברחוב זרובבל 8

101-0566729

מספר התכנית

0.512 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

221000 קואורדינאטה X

629600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב זרובבל 8 בקעה ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בקעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30015	מוסדר	חלק	66	

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 17



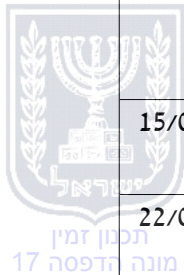
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/06/1999	3865	4767	תכנית זו מחליפה את תכנית 3770 שבתחומה	החלפה	3770
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 שבתחומה	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניינים הבאים : גובה בניה מירבי, מס' יח"ד מירבי, קווי בניה מירביים, מס' קומות מירבי. שימור.	05/08/2018	צבי רוזנבלום	05/08/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		03/05/2018	מיכאל שוורץ	03/05/2018	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד פלמוהלץ			מבשרת ציון	(1)		02-5700923	02-5700798	zwebner@h otmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: פלמוהלץ דוד -דרכון: 095926808, כתובת: אצל עו"ד רוני צובנר ת.ד 271 מבשרת ציון 90805.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד פלמוהלץ			מבשרת ציון	(1)		02-5700923	02-5700798	zwebner@hotmail.c om

(1) כתובת: אצל עו"ד רוני צובנר ת.ד 271 מבשרת ציון 90805.

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	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6648018		officerozenbl um@gmail.c om
הנדסאי	מתכנן	צבי רוזנבלום	19218		ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6648018		officerozenbl um@gmail.c om



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002	02-6483683	office@botti. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הרחבת יח"ד קיימות ברחוב זרובבל 8

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

2. קביעת בינוי עבור תוספת לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומת המרתף, המרת שטחי שירות לשטח עיקרי בקומת הקרקע, וכן סגירת חלל כפול בקומה א'

3. קביעת תכסית בינוי

4. קביעת הוראות בדבר קווי בנין.

5. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

6. קביעת מס' יח"ד בבניין ל- 2 יח"ד.

7. קביעת מס' קומות בבניין ל- 3 קומות.

8. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.

9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

10. קביעת הוראות בגין בניין לשימור.

11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

12. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי

13. קביעת הוראות לפיתוח השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	512	מגורים 1 מיוחד
100	512	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	508.95	מגורים ב'
100	508.95	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המירביים לתוספת הבניה יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי, קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מס' יח"ד המירבי בבניין יהא 2 ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 2. גובה הגדר בחזית קדמית לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב 3. 30% מתכסית המגרש יגונן ללא ריצוף.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית</p>
ד	<p>שימור</p> <p>המבנה המסומן לשימור בתשריט מיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור. ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ג. לא יותר שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות. ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יבוצע ניקוי חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבנייה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. *אבני פינה תהיינה במימדים מינמליים 30X15 ס"מ. *חשפי הפתחים ייבנו באבני זוית מלאות כאשר מימד העומק של החשף לא ייפחת מ-15 ס"מ. *עובי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפחת מ-8 ס"מ. *גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן. *גמר תחתיתם של חלקים זיזיים בבנין, כגון: מרפסות, גגונים וכו', יהיה בגמר כמו בטון חשוף, טיח חוץ, או מתכת. ו. לא יותר דיקוק קירות הסטוריים. ז. תותר פתיחת פתחים היסטוריים שנאטמו. ח. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור. ט. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p>



4.1	מגורים ב'
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין ושטחי הבנייה המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קן הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. כל תוספת יחידות דיור בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>4. הוראות השימור הינן מחייבות וכל סטיה מהן תהווה סטיה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, תיאום חזיתות המבנה, חמרי ציפוי הבניין ופרטי הגמר עם מהנדס הוועד המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול פרטי בנייה טיפוסיים של חלקי בניין אלה:</p> <p>* פינת קיר אבו וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה* חלונות עפ"י הטיפוסים השונים בבניין-חתך וחזיתות. *גגונים. *מרפסות ומעקות למרפסות. *סורגים. וכן כל פרט בניין אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. תיאום 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 וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ד. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל חומרי גמר, שמירה על ריצוף מקורי, פתחים ופרטים מקוריים.</p> <p>ה. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור.</p> <p>ו. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>ז. תנאי לאכלוס המבנה- שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ובתיאום עם</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט "עץ/קבוצת עצים לשימור" על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור".</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם, חפירה ו/או שינוי ו/או עבודות פיתוח ייעשה במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתכנית בה מסומן "עץ/קבוצת עצים להעסקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 יוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12.98	2	39.08	142	87.05	169.27	9.28	460.07	512	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 המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה 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
0	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17