

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0669275

בניין מגורים חדש ברח' זילברג 9 - תוספת זכויות בניה ויח"ד.



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:
28/01/2020

לאשר את התוכנית
24/02/2020

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

מדובר במגרש משופע הנמצא בין 2 רחובות - רחוב אליעזר ארגוב במזרח ורח' משה זילברג במערב. התוכנית החלה על המתחם הינה תוכנת מספר 2022 ג' אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים 5 לבניה של עד 56% עיקרי בעד 3 קומות. ע"פ תוכנית מתאר 2000 נקבע כי ניתן יהיה לאשר במגרש עד 240% בניה ב-6 קומות.

התוכנית מציעה :

1. הגדלת זכויות הבניה המותרות לפי המוצע בתכנית המתאר 2000
2. שינוי קווי הבניין.
3. קביעת בינוי מדורג של עד 6 קומות בכל חתך.
4. קביעת שטחי שירות בתת-הקרקע לחניה, שטחים טכניים ומחסנים ב-2 קומות תת קרקעיות.

המגרש נשוא התכנית ריק מבינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין מגורים חדש ברח' זילברג 9 - תוספת זכויות בניה ויח"ד.

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0669275

0.508 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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
	קואורדינאטה X	217656
	קואורדינאטה Y	629750

1.5.2 תיאור מקום
במגרש משופע הנמצא בין 2 רחובות - רח' אליעזר ארגוב במזרח ורח' משה זילברג במערב

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	זילברג משה	9	

שכונה רמת שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	מוסדר	חלק	129	

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 11



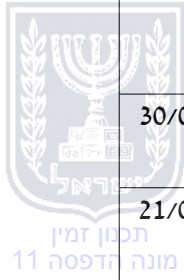
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/2022	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2022/ג.	3683	3752	30/07/1989
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	687	1586	16/07/1959



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				מורן עמיקם דר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מורן עמיקם דר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	07/04/2019	מורן עמיקם דר	14: 01 30/04/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		10	20/11/2018	אדיר אלווס	06: 19 29/01/2019		לא
תנועה	מנחה			04/04/2019	רולי פלד	14: 00 30/04/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		23/12/2018	מורן עמיקם דר	17: 10 23/12/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	איל רג'ואן			ירושלים	(1)		054-4872454		
	פרטי	אמיר רג'ואן			ירושלים	(1)		054-4333314		
	פרטי	אפרים רג'ואן			ירושלים	(1)		054-4872454		v15@netvisi on.net.il
	פרטי	דרור רג'ואן			ירושלים	(1)		054-4872454		rejwan15@ gmail.com
	פרטי	יורם רג'ואן			ירושלים	(1)		054-4872454		
	פרטי	רוני רג'ואן			ירושלים	(1)		054-4872454		v15@netvisi on.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: ת.ד. 53152.

1.8.2 יזם

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
אדריכלית	עורך ראשי	מורן עמיקם דר	3501134	עמוס דר מורן עמיקם אדריכלים	ירושלים	(1)		02-5634414	02-5634414	MA@adma- arch.com



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		03-9032190		aadir@013.net
אדריכל	אדריכל	עמוס דר	3490776	עמוס דר מורן עמיקם אדריכלים	ירושלים	(3)		02-5634414	02-5634414	AD@adma-arch.com
	יועץ תחבורה	רולי פלד	37723		ירושלים	(4)		02-6734472		roshfeld@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	(5)		02-6413002	02-6483683	office@botti.co.il

(1) כתובת: מרכז כלל משרד 936 יפו 97.

(2) כתובת: הנורית 102.

(3) כתובת: מרכז כלל משרד 936, יפו 97 ירושלים.

(4) כתובת: יפתח 4.

(5) כתובת: טהון 14.



מנהל הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 זכויות בניה למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות הבניה המותרות מעל הקרקע.

2. שינוי קווי הבניין הקדמיים הפונים לרח' ארגוב ורח' זילברג

3. שינוי קווי הבניין הצידיים.

3. הגדלת מס' הקומות המותרות לבניה ל- 6 קומות בכל חתך - במגרש משופע

4. הגדלת מס' הקומות התת-קרקעיות המותרות לבניה ל-2 קומות מרתף לשם תכנון חניון, מתקנים טכניים ומחסנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	508.08	100
סה"כ	508.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	508.08	100
סה"כ	508.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



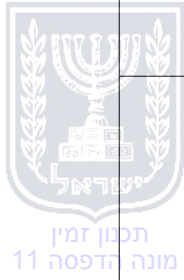
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מחסנים, חניה לפי תקן
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>יש לתכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לתי"י 1918 חלק 3.1.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. רמפת הכניסה לחניון תהיה מקורה על מנת למנוע מטרדים סביבתיים לחדרי המגורים הצמודים לרמפה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>2. גובה המבנה כמפורט בסעיף 5.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. יש להקצות מקומות חניה נגישים בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשי"ל 1970, חלק ח 1 פרק ב'.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>שינוי בגובה הבינוי, במס' הקומות ובקווי הבנין שלא בהתאם לתוכנית זו יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002, סעיף 2 (19).</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, אסורה.</p> <p>2. אשפה ומתקני תשתית יוצבו בקירות ניצבים לחזית ולא יופנו לרחוב.</p> <p>3. מעקה הגג יהיה בגובה שישתיר את המערכות שיוצבו עליו.</p> <p>4. תכניות הפיתוח יכללו פריסת קירות בהיקף המגרש.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16/ג לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר - תנאים ואגרות) התשי"ל - 1970.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>יותרו מרפסות זיזיות במרחק של עד 3 מטרים מגבול המגרש בהתאם לקו הבניין העילי המסומן במסמכי התכנית.</p>



4.1	מגורים ג'
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע המעבר הציבורי מדרום למגרש. 2. תנאי למתן טופס 4 יהא שיקום מדרכות, כבישים וכל התשתיות אשר יפגעו מעבודות הבניה.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ואופן הסתרתן, הגדרת חצרות פרטיות, שתוצמדנה ליח"ד ופרטי בניה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת התברואה לעניין מתקן אשפה. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. 6. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת הכבאות. 7. תנאי למתן היתר בניה יהא פיתוח המעבר הציבורי להולכי רגל בתאום עם מחלקת שפ"ע 8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה 9. רישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה 10. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בהתאם להנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, ובהתאם להנחיות לתכנון חניה פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים.</p>
יב	<p>תשתיות</p> <p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת. 2. תנאי למתן אישור כיבוי אש יהיה אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדק ונמצא עונה לתקנות ואינו מסכן את תהליך הבניה. 3. תנאי למתן אישור כיבוי אש יהיה אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי הסיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 4. דרכי גישה למבנים קיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש אות תוואי דרך, יהיו ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 5. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחבות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בת"י 448. - כדי לספק</p>

מגורים ג'	4.1
<p>כמויות מים אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה לפחות "6.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>7. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות מים במקום, אספקת המים למבנים בשימוש משולב מסחר ומשרדים תהיה 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר - צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>8. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעם כיבוי אש.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה סומנו בתשריט התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, הגנות לעצים לשימור, פיצוי נופי ושתילה חלופית בהתאם לסקר העצים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות, כפי שיקבע לעת מתן היתר הבניה עבור שימור עצים, העתק עצים וביצוע הפיצוי הנופי, בהתאם לסקר העצים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום שיאושר על ידי מחלקת גנות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות והגנה עליהם, הכל בהתאם לסקר עצים עדכני.</p> <p>5. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה ו/או העתקה לעצים במחלקת גנות.</p>	יג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף מרפסות- (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי	קדמי	אחורי					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
144 (5)	3 (4)	(3)	(2)	6	23.5	12	40 (1)	607.3	72.2	327.81	781.8	508	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים מוגנים ושטחי מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית על קרקעית מקסי - לא כולל מרפסות..

(2) לא רלוונטי.

(3) לפי תשריט - 6 מ' לרח' ארגוב, 5 מ' לרח' זילברג. יותרו מרפסות זיזיות במרחק של עד 3 מטרים מגבול המגרש.

(4) לפי תשריט.

(5) שטח ממוצע 12 מ"ר ליח"ד - עד 14 מ"ר ליח"ד..



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת אישור מאת רשות העתיקות.

6.2 ניהול מי נגר

הבינוי מעל בתת הקרקע יהיה כפוף לתמ"א 4/ב/34 - ניהול מי נגר - ויותר שטח בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר עילי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשרי שיהיו מגוננים או מצופים בחומר מחלחל (כגון ריצוף מחלחל, חצץ וכו').

6.3 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה

