

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0706432

תוספת קומות ויח"ד ברח' ישראל זרחי 90, ויהושע פראוור 1, בשכונת רמות.

ירושלים

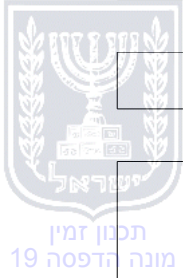
מחוז

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 ב-2 בניינים על חלקה 94 בגוש 30710 רח' זרחי 90, בשכונת רמות, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 8018 אשר אושרה בשנת 2009, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים מיוחד. בכל בניין מאושרות היום 4 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת חניה תת קרקעית, סה"כ 10 יח"ד בכל בניין. התוכנית מציעה תוספת 2 קומות לשם תוספת יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית לבניין היתר בניה מס' 10/560 משנת 2010 שאשר את בניית הבניינים, והיתר מס' 10/560.1 לתוכנית שינויים.

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. לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבניין.

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

מגישי התוכנית הם בעלי דירה בבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומות ויח"ד ברח' ישראל זרחי 90, ויהושע פראוור 1, בשכונת רמות.

מספר התכנית 101-0706432

1.2 שטח התכנית 2.172 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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
קואורדינאטה X	217745
קואורדינאטה Y	636509

1.5.2 תיאור מקום

רח' ישראל זרחי 90 פינת רח' יהושע פראוור 1, בשכונת רמות.

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	זרחי ישראל	90	
ירושלים	פראוור יהושע	1	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30710	לא מוסדר	חלק	94	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	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 הוראות תכנית 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959
8018	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8018.	5950	3697	12/05/2009
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתכי רחוב	12: 01 03/03/2020	אוריה שוחט	03/03/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות וגובה הבניין.	09: 03 05/01/2021	אוריה שוחט	05/01/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 44 05/01/2021	יוסף וייס	05/01/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		13: 29 03/07/2019	יורם אלישיב	03/07/2019	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	רחל אוזנה			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	רחמים אוזנה			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	אברהם ביטון			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	יפה בן דוד			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	משה בן דוד			ירושלים	זרחי ישראל	90	02-5874699		moshe20@g mail.com
	פרטי	אורית דנק			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	איל חיון			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	מיכאל אלן לנדא			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	רחל חנה לנדא			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	דוד מורל			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	יהודית פרומה מורל			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	טובה מזרחי			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מרדכי מזרחי			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	אליהו שוקרון			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	רוני שוקרון			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	חנה שמעוני			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	משה שמעוני			ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי			נ.ע.ה ניהול וייעוץ בע"מ	ירושלים	זרחי ישראל	90	073-7419330		office@ekar c.co.il

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
	עורך ראשי	אוריה שוחט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		345bait@gma il.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@beze qint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	יוסף וייס			ירושלים	אבא אחימאיר	6			Maayan@sim chi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

החזרת יח"ד בהתאם להיתר, תוספת 2 קומות ו-8 יח"ד חדשות, והוספת חניות בקומה התת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
2.2.2 - הוראות בגין תוספת 8 יח"ד חדשות, 4 יח"ד בכל מבנה ותוספת 2 קומות מוצעות.

- הגדלת מספר יח"ד מ-20 קיימות ל-28 יח"ד.

- קביעת מספר קומות - 7 קומות לחזית הפונה לרח' זרחי ולרח' פרוואר ו-5 קומות לחזית הפונה לרח' אצי"ג.

- הוראות בגין תוספת מקומות חניה.

- הוראות בגין עצים לשימור.

- הוראות בגין מרפסות.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 5940 מ"ר, מתוכם 3533 מ"ר שטחים עיקריים ו-2407 מ"ר שטחי שרות.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,172	100
סה"כ	2,172	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,182.65	100
סה"כ	2,182.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	<p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו הבניין התת קרקעי יהיה מסומן בנקודה ושני קווים בצבע אדום בהתאם למפורט בתשריט.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. המבנה הקיים ישופץ כולל 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>
ג	חניה
	<p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. יותר להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
ד	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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>
ה	הוראות בינוי
	<p>1. השטח העיקרי המיועד למרפסות, יוצג בעמודה נפרדת בטבלת השטחים ותיאסר המרת שטחים אלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן ייקבע שכל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>3. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>4. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p>
ו	איכות הסביבה
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ז	גגות
	<p>א. 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</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. שטחי הבניה המירביים המצויינים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. תנאי למתן טופס אכלוס יהא הקמת כל מקומות החניה בתחום החניון התת קרקעי. סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, תוך מתן דגש לצמצום המטרדים במשך תקופת הבנייה.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו 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>



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

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	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	24.55 (1)	28	40	273	5940	1072.06		1334.94	3533	2172	1	מגורים	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2)			
110		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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $817.45 = 24.55 +$

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעוד החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	תוספת קומה	כל קומה תבוצע בהינף אחד ללא תלות בין בניין אחד לשני.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנה מיום אישורה.

