

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0585851

תוספת בניה לבנין קיים ברח' פינסקר 12: 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:
06/01/2019

להפקיד את התכנית
28/11/2019

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

1. הבניין ממוקם ברחוב פינסקר 12

2. ייעוד המגרש כיום הינו איזור מגורים 5 על פי תכנית מתאר 62, לפיה ניתן לבנות לפני הקלות 50% שטח עיקרי.

4. לפי תכנית המושבות ייעוד המגרש הינו מגורים ב' המאפשרת הגדלת זכויות הבנייה ל 155% מרבי.

5. התכנית מציעה תוספת בינוי של קומה אחת על הבניין הקיים והגדלת שטח עיקרי במפלס קרקע תחתון.

6. התכנית מציעה תוספת של קומה אחת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת בניה לבנין קיים ברח' פינסקר 12 : ירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

101-0585851

מספר התכנית

0.750 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	220800
	קואורדינאטה Y	630650

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	פינסקר	12	

שכונה טלביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31285	לא מוסדר	חלק	11	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/12/2001	781	5040	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3599 / א. הוראות תכנית 3599 / א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	3599 / א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	שינוי	62
17/12/1964		1139	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 967 ממשיכות לחול.	שינוי	967



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				מטיו אהרן רוזנשיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מטיו אהרן רוזנשיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	09/11/2017	מטיו אהרן רוזנשיין	13: 02 24/07/2019	מחייב לעניין גובה ומפלסי פיתוח	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 100	1	09/11/2017	מטיו אהרן רוזנשיין	13: 07 24/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/07/2017	מיכאל שוורץ	11: 59 21/08/2019		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	דוריאן יוסף שימל			ירושלים	הרטום (1)	16	02-5713552		np.law@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל עו"ד נחמיה פוזנר מרח' הרטום 16.

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		דוריאן יוסף שימל			ירושלים	הרטום (1)	16	02-5713552		np.law@012.net.il

(1) כתובת: אצל עו"ד נחמיה פוזנר מרח' הרטום 16 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מטיו אהרן רוזנשיין			ירושלים	יד חרוצים	3	02-6717142		office@mra.co.il
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		mshv@mshv.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בניה לבנין קיים ברח' פינסקר 12

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי תוכנית מאזור מגורים 5, למגורים ב'.

2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.

3. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

5. קביעת קווי בנין.

6. קביעת תכסית בינוי.

7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

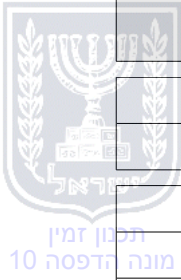
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	750	100
סה"כ	750	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	750.3	100
סה"כ	750.3	100



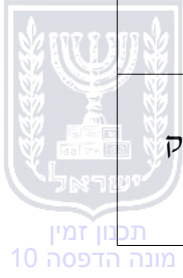
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים. הרחבת יחידת דיור קיימת.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תותר תוספת קומות והרחבות בהתאם לנספח הבינוי, להגדלת דירה קיימת.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. בנוסף לבניה באבן יותר שימוש בחומרי פלדה ואו עץ וזכוכית.</p> <p>ב. בבניה באבן חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת. חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת. מידות אבני פינה לא יקטנו מ- 30- 15 ס"מ.</p> <p>ג. חשפי הפתחים ייבנו באבני זווית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא ייפחת מ- 15 ס"מ.</p> <p>ד. עובי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפחת מ- 8 ס"מ. גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע ביו מישקי האבן. גמר תחתיתם של חלקים זיזים של הבניין כגון מרפסות גגונים וכיו"ב, יכול שיהיה בבטון חשוף, בטיח חוץ, או במתכת.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>א. גג הבנין יהיה שטוח.</p> <p>ב. גובה מעקה בנוי של גג שטוח לא יעלה על 1.3 מ' מעל פני המדרך.</p> <p>ג. תותר הצבת תשתיות כגון מיזוג, מערכת חימום מים וכיו"ב על הגג בתנאי שיוסותרו.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ה	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. יש לשמור על תכסית עילית של 30%. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ח	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

4.1	מגורים ב'
ט	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור יחידת שימור, לבקשה יתלווה כל חומר רקע שידרש על פי שיקול דעת היחידה. 2. תכולת היתר: הבקשה להיתר תכלול את כל שטח החלקה וכל האלמנטים בתוכה. 3. פיתוח שטח וחזית חמישית: א. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח למגרש עם פירוט של הנושאים הבאים: שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט, ב. הבקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חמרי גמר ופרטי בנין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 הבקשה להיתר בשטח התכנית תכלול ביו היתר את הנושאים/המסמכים הבאים: 1. תכנית מדידה עדכנית, ערוכה ע"י מודד מוסמך ובה סימון מלא של כל פרטי התכנית והתבליט בתחום החלקה ובשטחים הגובלים בה במרחק שלא יקטן מ- 10 מ, וכל רוחב הדרך שלצד החלקה. תכנית המדידה כאמור תכלול, ביו היתר, את כל המבנים, העצים, הגדרות ומתקני התשתית הקיימים בשטח כאמור, וכך מפלסי בינוי ופיתוח קיימים. 2. תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ שלא יקטן מ 200: 1. בתכנית הפיתוח כאמור יפורטו ביו היתר שטחי גינון מעל לתיקרה או על קרקע, שטחי ריצוף, עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים לנטיעה ע"י סוגיהם, שבילים, פתרונות למתקני תשתית נדרשים וכדומה. לתכנית הפיתוח תצורף טבלה שבה יפורט שטחי החצר/חצרות המוצעות בשטח החלקה תוך חלוקתם לשטחי תיקרה מגוננת, שטחי גינון על קרקע ושטחי ריצוף. 3. כל חזיתות הבניין המוצע לרבות חזיתו הקדמית של הבניין בצירוף הביניים הקיימים הנמצאים משני צידיו, ובצירוף חזיתות הביניים העתידיים שייבנו בהם ע"י הוראות התכנית. 4. פריסת הגדר שבתחום החלקה ושמקבילה לרחוב ושל הגדרות הקיימות בחלקות הגובלות לשטח נשוא ההיתר. הפריסה תכלול גומחה למיכל אשפה וגומחות לשעוני מים או כל מתקן טכני אחר. 5. הבקשה להיתר תכלול פרטי בניין בקני"מ 1: 10 של חלקי הבניין המפורטים להלן: פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה. חלונות על פי הטיפוסים השונים בבניין- חתך וחזית. גגונים מרפסות ומעקות למרפסות. כרכוב גג. סורגים. פרגולה. וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 6. כל בקשה להיתר תפרט את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש ודודי שמש, למזגנים, למתקני הסקה ולמעליות. 7. חוות דעת הנדסית, ערוכה על ידי מהנדס בניין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"י הקונסטרוקציה של הבניין הקיים. 8. צילומים עדכניים של כל חזיתות הבניין הקיים, וכן מדידות של כל חזיתות הבניין הקיים ערוכות בקני"מ 1: 100</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>לרבות גבהים מדוייקים. 1. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר פתרון חניה המוצע בשטח. 2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. 3. בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. העבודות יערכו עד מרחק של 3 מ' קוטר מגזעי העצים.</p>



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)	שימוש	יעוד						
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	17.79	1	41	111.4	28.34	212.25	שרות	עיקרי
6	5	4	4	3	17.79	1	41	111.4	28.34	212.25	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	573.34	750	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

לפחות 50% משטח התכסית הפנויה של החלקה יהיה ללא בניה תת"ק ויאפשר חלחול. (לחלופין תוכח הפניית מי נגר להחדרה תת קרקעית)

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	הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תתבצע עד 10 שנים.

