

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0766345

תוספת קומות ותוספת יח"ד ברח' זכריה הרופא 27 בית ישראל



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:
10/11/2019

להפקיד את התכנית
26/05/2020

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

בנין שנבנה בהיתר בשנת 2007, בשכונת בית ישראל ברח' זכריה הרופא 27. מס' היתר בניה: 06/653. עפ"י תב"ע מאושרת 4383. אין חריגות בניה. לבנין 3 קומות מגורים באגף אחד ו-2 קומות מגורים באגף שני מעל קומת מחסנים ת"ק חלקית. קיים הפרש גובה בין הרחוב הצפוני, רח' עדני, שהוא נמוך יותר בכ- 2 מ' ממפלס הרח' הדרומי, רח' זכריה הרופא, שמפלסו גבוה יותר. הכניסה הראשית היא מרח' זכריה הרופא. מפלס הכניסה הראשית בקומה א נקבע בתכנית זו כמפלס 0.00 (בשינוי מהיתר הבניה המקורי שבו נקבע מפלס 0.00 בקומת המרתף). בקומת הקרקע + מחסנים (מפלס -3.00) קיימת יח"ד הפונה לרח' עדני. מאחוריה מתחת למפלס הכניסה הראשית קיימים בחלק מהשטח מחסנים. תכנית זו מבקשת להוסיף קומות ויח"ד עד ל-4 קומות בכל אגף, בהתאם לתכנית מע"ר צפון. כמו"כ מבוקש השלמת קומת המחסנים הת"ק, וכן שימוש בחלל הגג ללא הגבהה של גג הרעפים. מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ותוספת יח"ד ברח' זכריה הרופא 27 בית ישראל

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0766345

שטח התכנית 1.2 0.091 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

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

221085 קואורדינאטה X

632825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית ישראל, רח' זכריה הרופא 27

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27	זכריה הרופא	ירושלים

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק	43	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
30/10/1994	509	4257	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/4383.	החלפה	במ/4383



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 שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 51 04/09/2019	יצחק שפירא	03/09/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		17: 02 25/06/2019	יצחק פנט	24/06/2019	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	משה קוזניצוב			ירושלים	אבן שמואל	17	02-5384620		kuzni72@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	פרטי	הזורעים	(1)		02-5327389		panet@netvision.net.il
	הנדסאי	יצחק פנט	31565	פרטי	ירושלים	מחניים	8	02-5327389		panet@netvision.net.il

(1) כתובת: הזורעים ד.ג. גליל תחתון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 קומות ויח"ד בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

2. הוספת שטחי בניה.

3. הוספת קומות עד 4 קומות מעל קומת מחסנים ת"ק, והוספת 3 יח"ד חדשות מעבר ל- 5 יח"ד הקיימות.

4. שינוי בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	91	100
סה"כ	91	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	91.41	100
סה"כ	91.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	חניה תוספת יחידות הדיור המוצעת תהיה פטורה מחנייה לאור הקרבה לאזור הפטור בתכנית 5166. תכנון זמין מונה הדפסה 7
ב	סטיה ניכרת א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. ב. מס' הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. ג. גובה הבינוי המוצע כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.
ג	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג וגוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה. 2. העיצוב האדריכלי בכל הבניין יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן. 3. יש לשמור על המשכיות פרטי האבן, והתאמה קווית של מיקום הפתחים.
ד	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
ה	קולטי שמש על הגג בגגות רעפים יוצבו דודי השמש בחלל הגג. קולטי השמש יונחו על גבי הרעפים.
ו	עתיקות 1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27477/0 "ירושלים, נבי עכאשה (צפון)" י"פ 4923 עמ' 4957 מיום: 26/9/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות

4.1	מגורים ד'
	מהצורך לשמר את העתיקות.
ז	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח סביב כל בנין בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, שילוט, צנרת מים וביוב וכו'), של מגיש הבקשה להיתר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
28.85	0	0	0	0	1	4 (2)	8	426	416.3 (1)	51.83	27.8	99.35	208.39	91	1	מגורים	מגורים ד'

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:

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל שטח עיקרי למרפסות.
- (2) +חלל גג רעפים לשימוש למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

בהעדר שטחים מספיקים לחלחול בתחום התכנית, יופנו מי הנגר העודפים למערכת הניקוז העירונית.

6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.3 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. 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 הקומות מעל המבנה הקיים	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

