

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0780213

הרחבות יח"ד קיימות בבניינים ברח' חזון איש 14-16 רמת שלמה ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה להכשיר עבירות בניה לדירות בקומת הקרקע ובקומה א'. הבניה הקיימת בפועל בדירה בקומת הקרקע הינה בתוך קונטור החצר המקורי, כהרחבה לדירות בקומת הקרקע או בקומה א', בהתאם לתוכנית. חצרות אלו מגודרות בגדר אבן שנבנתה בבניה המקורית של הבניין בגובה של עד כ- 3 מטר, התוספות המבוקשות הינן בקו גבול המגרש הגובל בחלקה מס' 23 שהינה חלקה ביעוד מגורים ובזיקת הנאה להולכי רגל לכל החלקות הצמודות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד קיימות בבניינים ברח' חזון איש 14-16  
רמת שלמה ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0780213

שטח התכנית 1.2  
0.995 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

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 221350  
 קואורדינאטה Y 635069

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב חזון איש, שכונת רמת שלמה ירושלים כניסות 14,16

### 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	חזון איש	16	
ירושלים	חזון איש	14	

שכונה רמת שלמה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30561	לא מוסדר	חלק	26	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/08/2015	7908	7091	תכנית זו משנה את תוכנית מס' 14000 ט' בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 14000 ט' ממשיכים לחול.	שינוי	ט / 14000
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית.	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			נעמי זוננפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי זוננפלד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 01 14/05/2020	נעמי זוננפלד	22/11/2020	1		מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 28 15/03/2020	אברהם אלסטר	22/11/2020		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	פסיה לוי			ירושלים	חזון איש	14	054-8405443		cr8405443@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פסיה לוי			ירושלים	חזון איש	14	054-8405443		cr8405443@gmail.com

**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
הנדסאי אדיכלות	עורך ראשי	נעמי זוננפלד	52014		ירושלים	אגרות משה ) (1	14	02-5710224		5710224@gmail.com
	מודד	אברהם אלסטר	502		ירושלים	(2)	68	02-6522294		MEIMAD@meimad-sur.co.il

(1) כתובת : אגרות משה.

(2) כתובת : כנפי נשרים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

הרחבות יח"ד קיימות בבניינים ברח' חזון איש 14-16

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת תוספות בניה בקומות קרקע, א' לשם הרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. שינוי קווי בניין מאושרים וקביעת קווי בניין חדשים.
- ג. הגדלת שטחי בניה.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	995	100
סה"כ	995	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	994.86	100
סה"כ	994.86	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>קביעת הבינויים הבאים בשטח:</p> <p>1. תוספת בניה בקומות: קרקע (מפלס 0.00) א' (מפלס +3.00) לשם הרחבות יח"ד קיימות באותה קומה.</p> <p>2. הכל בהתאם לנספח הבינוי- נספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. מספ' יחידות הדיור המרבי בתא שטח מס' 1 יהיה 14 יחידות דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי במפלס הגבוה ביותר ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. סעיף זה יהיה תקף לחמש שנים מיום אישור התוכנית.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תאי השטח לבין קו הביין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>4. בשונה מהאמור בסעיף 4.1.2.ה' (סטייה ניכרת) בתוכנית 14000 ט' הנסיגות המאושרות בנספח הבינוי של תוכנית 14000 ט' תהינה מנחות בלבד.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>3. סוג האבן וסוג המעקה יהיה אחיד לכל מבנה ויקבע עפ"י היתר הבניה הראשון שיינתן בשטח.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמי התכנון</p> <p>יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותוכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן</p>

4.1	מגורים
	<p>שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטיי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים האביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קלטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות						עיקרי	
	(1)	(1)	(1)	(1)	5	16	סה"כ שטחי בניה	2567.33	484.08	2083.25	995	חזון איש 14,16	1	מגורים	מגורים

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) בהתאם למסומן בתשריט התכנית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978. אם התגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד על העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**6.2****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.  
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.

**6.3****תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.4****ניהול מי נגר**

במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.  
 לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמופרט להלן:  
 1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן במירב באפשרי.  
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חומרה חולית בבית גידול לשורשים.  
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות והכבישים.  
 4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני שהיה קטנים).  
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

**6.5****פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.

**6.6****חומרי חפירה ומילוי**

תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

**6.7****היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה 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
1	תוספות הבניה המוצעות במסגרת תכנית 780213 זו, ותכנית 14000 ט' עבור דירות מס' 1, 3 ו-8 במפלסים 0.00 ו- 3.00+ תיבנינה בהינף אחד עבור כל דירה ללא תלות בבניה המאושרת עבור יתר דירו הבניין מכוח תכנית 14000 ט'	
2	בניה בחזיתות שאינן מדורגות כל כניסה בעמודה שלמה בהינף אחד	
3	תוספת הקומה המוצעת בתכנית 14000 ט' תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנינה בהינף אחד.	

### 7.2 מימוש התכנית

ל"ר

