

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0812222

הרחבות יח"ד ברחוב ז'ולטי 5,9 ובריס 4

ירושלים

מחוז

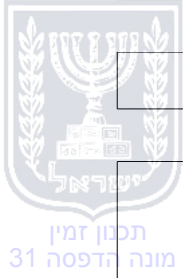
ירושלים

מרחב תכנון מקומי

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

1. ברחוב בצלאל זולטי 5,9 וברחוב ברים 4 מציעים הרחבות דיור לדירות חלק מההרחבות קיימות בפועל.
2. התכנית נותנת הרחבות דיור בחלקה 86 לכל הקומות. כאשר ההרחבות הינם לתוך חללים צמודים ומאוררים אל החצרות. אזור זה מתאפשר בשל דירוג הבניין.
3. התכנית מציעה הרחבת קומת המחסנים הקיימת בחלקות מס' 81 ו- 86.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הרחבות יח"ד ברחוב ז'ולטי 5,9 וברים 4

מספר התכנית 101-0812222

1.2 שטח התכנית 2.866 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית 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), 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	220500
	קואורדינאטה Y	635450

1.5.2 תיאור מקום רחוב הרב בצלאל ז'ולטי 5,9 ורחוב הרב יהושע ברים 4, רמת שלמה ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת שלמה רחוב הרב בצלאל ז'ולטי 5,9 ורחוב הרב יהושע ברים 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30563	לא מוסדר	חלק	81, 86-87	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14000 / ב	08,011 - 010

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



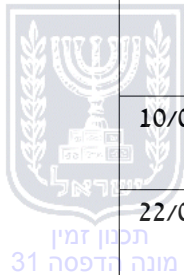
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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	7870	7090	תכנית זו מחליפה את תוכנית מס' 14000 ב	החלפה	14000 / ב
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5022. בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית.	כפיפות	5022
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: 13 11/10/2021	נעמי זוננפלד	19/08/2021	1		מנחה	בינוי
לא		15: 54 06/04/2021	יורם אלישיב	06/04/2021	1	1: 250	מנחה	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

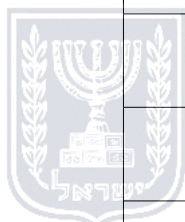
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אשר ליכטינשטיין			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	5	02-5711189		

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פנחס נחומי			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	5	02-5710856		
פרטי	ריבה חיה נחומי			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	5	02-5710856		
פרטי	שרה גיטל מקובר			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	5	02-5710540		
פרטי	זאב מקובר			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	5	02-5710540		
פרטי	אשר ליכטינשטיין			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	5	02-5711189		
פרטי	ריצא ליכטינשטיין			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	5	02-5711189		
פרטי	מיטב סיטון			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	5	02-0000000		
פרטי	עובדיה חיים סיטון			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	5	02-0000000		
פרטי	שלמה אהרון ורטיהמר			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	5	05-5710985		

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר ורטיהמר			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	5	05-5710985		
פרטי	רוזה דבלינגר			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	5	02-5711097		
פרטי	יהודה לייב רוזנר			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	5	02-5710835		
פרטי	שרה רוזנר			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	5	02-5710835		
פרטי	פנחס אייזנטל			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	9	02-5711244		
פרטי	הדסה אייזנטל			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	9	02-5711244		

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	נעמי זוננפלד	2014	אדריכלות ועיצוב	ירושלים	אגרות משה	14	02-5710224		5710224@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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' הרב בצלאל ז'ולטי 5,9 וברח' הרב יהושע ברים 4

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות ב', ג' וגג ברח' ז'ולטי 9, בקומות קרקע, א', ב', ג' וגג ברח' ז'ולטי 5 ובקומות ב', ג' וגג ברח' הרב יהושע ברים מס' 4 לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית צפונית של הבניין ברח' ז'ולטי 5 לשם תוספת מעלית בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ג. קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומות קרקע וא' בבניינים שברח' ז'ולטי 5,9 וברח' ברים 4 בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

3. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

6. קביעת הוראת בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	3 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	3, 2

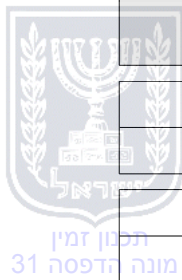
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,865	100
סה"כ	2,865	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,865.65	100
סה"כ	2,865.65	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. לא תותר בניית מרפסות זיז מעבר לקו הבניין</p> <p>2. הנסיגות בחזיתות ובקומות העליונים ע"פ נספח הבינוי הינן מחייבות</p> <p>3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה, הבניה בהתאמה לחומרי הבניה בבניין הקיים.</p> <p>4. תותר הקמת מעקות לגגות מחומרים קלים בתיאום עם מהנדס העיר ולעת מתן תוקף.</p>	
הוראות בינוי	ב
<p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>א. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות ב' (מפלס +6.00), ג' (מפלס +9.00) וגג (מפלס +12.00) ברח' ז'ולטי 9. בקומות קרקע (מפלס 0.00), א' (מפלס +3.00), ב' (מפלס +6.00), ג' (מפלס +9.00) וגג (מפלס +12.00) ברח' ז'ולטי 5, ובקומות ב' (מפלס +6.00), ג' (מפלס +9.00) וגג (מפלס +12.00) ברח' הרב יהושע ברים מס' 4 לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>ב. תותרנה תוספות בבניינים ברחוב ז'ולטי 5,9 וברח' ברים 4 בקומת קרקע (מפלס 0.00), בקומה א' (מפלס +3.00) לשם תוספת מחסנים</p> <p>ג. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) 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>ד. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ה. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ו. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין שברח' ז'ולטי מס' 5 יהיה 8 יחידות דיור, וברח' ז'ולטי 9 יהיה 8 יחידות דיור וברח' ברים 4 יהיה 8 יחידות דיור.</p> <p>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>	
הריסות ופינויים	ג
<p>חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות במקום ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם במועד המוקדם שביניהם.</p>	
עיצוב אדריכלי	ד
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p>	

4.1	מגורים
	<p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. מודגש בזאת כי העיצוב האדריכלי (סוג האבן, המעקה והחלונות) יהיה אחיד לכל מבנה ויקבע עפ"י היתר הבניה הראשון שיינתן בשטח.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמי התכנון יכול לבין 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 אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים - תמ"א 38: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא שיקום מדרכות, כבישים וכל תשתית אשר עלולה להיפגע מעבודות הבניה ולהבטחת העניין תופקד ערבות בנקאית לפקודת האגף לשיפור פני העיר שגובהה ייקבע בסמוך להנפקת היתר הבניה</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 (הוראות בינוי) 4.1.2 (הריסות ופינויים)</p> <p>7. ככל ויבוקש פתרון הנגשה/תכנון מעלית בשלב היתר הבניה יתואם הנושא מול מחלקת הנגישות בעירית ירושלים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
קדמי						גודל מגרש כללי				
(2)		(1)	8	1	1512.95	945	הרב בצלאל ז'ולטי 9	1	מגורים	מגורים
(2)		(1)	8	1	1630.92	1033	הרב בצלאל ז'ולטי 5	2	מגורים	מגורים
(2)		(1)	8	1	1196.03	888	הרב יהושע בריס 4	3	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

הערה ברמת הטבלה:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1.

(2) בהתאם למפורט בתפריט התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י נספח בינוי.

(2) עפ"י תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1	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.
6.2	ניהול מי נגר	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן 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 מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני שהיה קטנים). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.
6.3	פסולת בניין	<p>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 ייעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.</p>
6.4	חומרי חפירה ומילוי	תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.5	היטל השבחה	<p>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.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים</p>	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	
2	תוספת הקומה המוצעת בתכנית 14000 ב' תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	
3	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	
4	שלביות הביצוע של שטחים הנמצאים בחללים יבנו כל דירה בנפרד.	
5	תוספת בניה במבנים מדורגים בנסיגות יבנו ללא תלות ביתר ההרחבות.	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מעת מתן תוקף לתכנית

