

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1084862

הרחבות יח"ד קיימות ברחוב זולטי מס' 7

ירושלים

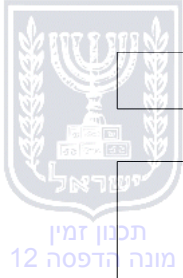
מחוז

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

התוכנית עוסקת בבנין ברחוב הרב בצלאל זולטי 7, י-ם בעל מבנה מדורג .  
את המבנה משמשות 2 כניסות אחת מרחוב הרב זולטי והשניה בחזית האחורית באמצעות שביל גישה קיים בין הרחובות זולטי לסדיגורא.  
שביל זה מוגדר כמיועד למגורים ומשמש בזיקת הנאה למעבר להולכי רגל.  
הרחוב העליון רחוב סדיגורא גבוה ב-6 מטר משביל זה , כך שהמעבר משמש רק את חלקות 81, 85, 86, ו-87.  
התוכנית מציעה הרחבה דומה כפי שאושרה אושרה בחלקות הסמוכות הצמודות : 81,86,87 בתכנית מס' 101-0812222  
התכנית מציעה הרחבות דיור בחלקה 86 לכל הקומות. כאשר ההרחבות הינם לתוך חללים צמודים ומאווררים אל החצרות. אוורור זה מתאפשר בשל דירוג הבניין.  
כמו כן התכנית מציעה הרחבת 2 קומות המחסנים הקיימת .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

הרחבות יח"ד קיימות ברחוב זולטי מס' 7

101-1084862

מספר התכנית



1.2 שטח התכנית

0.936 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (א) (5)

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 220465

קואורדינאטה Y 635415

### 1.5.2 תיאור מקום

הרב ז'ולטי בצלאל 7, רמת שלמה, ירושלים

### 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	הרב ז'ולטי בצלאל	7	

שכונה רמת שלמה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30563	לא מוסדר	חלק	85	

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	9

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/08/2015		7870	7090	תכנית זו משנה את תכנית 14000 ב' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 14000 ב' ממשיכות לחול.	שינוי	14000 / ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נפתלי פלינק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נפתלי פלינק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 12 20/04/2023	נפתלי פלינק	20/04/2023	1		מנחה	בינוי
לא		21: 13 25/02/2023	יורם אלישיב	25/02/2023	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**

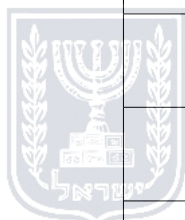
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	לאה כהן			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	7	02-5712550		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם יעקב ולס			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	7	02-5710958		
פרטי	אסתר ולס			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	7	02-5710958		
פרטי	אביגיל חוטר ישי			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	7	02-5710828		
פרטי	יואל חוטר ישי			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	7	02-5710828		
פרטי	לאה כהן			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	7	02-5712550		
פרטי	אליהו למברגר			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	7	02-5171987		
פרטי	הינדא למברגר			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	7	02-5171987		
פרטי	אברהם אריה קונשט			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	7	02-5871485		
פרטי	חנה רחל קונשט			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	7	02-5871485		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נפתלי רובין			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	7	02-5711014		
פרטי	שרה רובין			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	7	02-5711014		
פרטי	ברוך שרשבסקי			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	7	02-5710846		
פרטי	שרה הדסה שרשבסקי			ירושלים	הרב ז'ולטי בצלאל	7	02-5710846		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נפתלי פלינק	83333		ירושלים	מורגנטאו הנרי	60			a0527625373@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985	יורם אלישיב	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net
הנדסאי	הנדסאי	איילה שוקרון	38405	אדריכלות ועיצוב	ירושלים	ברכת אברהם	16	052-7625373		ayalaarc5373@gmail.com



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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**

קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות ברח' הרב בצלאל ז'ולטי 7, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ב'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

1) קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלסים  $+6.00 + 9.00 + 12.00$ , לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2) קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלסים  $+0.00 + 3.00$  לשם הרחבת מחסנים, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

2.2.8 ביטול סעיף סטיה ניכרת לענין נסיגות כקבוע בתכנית 14000 ב'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

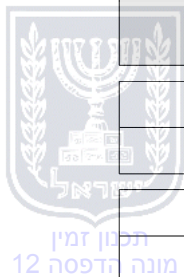
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	9
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד
9	מגורים ב'

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	935.66	100
סה"כ	935.66	100

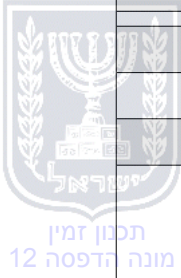
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	935.66	100
סה"כ	935.66	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>א. יותרו הבינויים הבנויים בשטח</p> <p>1. תותר בניית תוספות בניה בקומות במפלסים +6.00, +9.00, ובמפלס +12.00 לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p> <p>2. תותר בניה בקומות מפלסים +0.00, +3.00 לשם הרחבות מחסנים קיימים הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p> <p>ב. 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>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p><b>בינוי</b></p> <p>הערה:</p> <p>מודגש בזאת כל יתר הוראות תכנית 14000 ב' שלא שונו במפורש בהוראות תכנית 1084862 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות בשטח.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>כמאושר בסעיף 4.1.2 בתכנית 14000 ב' ולמעט סעיף סטייה ניכרת הנוגע לנסיגות. בשונה מהאמור בהוראות תכנית 14000 ב' יקבע כי הנסיגות המאושרות בנספח הבינוי-נספח מס' 1 תהינה מנחות בלבד.</p>



4.1	מגורים ב'
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א)ראה סעיף 4.1.2 א' בהוראות תכנית 14000ב' למעט ההנחיה לגבי הנסיגות בסעיף 4.1.2 א' 3 ובמקום ההנחיה המופיעה תקבע ההנחיה הבאה : הנסיגות בחזיתות ובקומות העליונות ע"פ נספח הבינוי הינן מנחות בלבד.</p> <p>ב) בנוסף יקבע כי העיצוב האדריכלי (מעקה,סוג אבן וחלונות)יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, 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 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים 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 :</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
					שרות						עיקרי			
קדמי (2) 2	אחורי (2) 2	צידי- שמאלי (2) 2	צידי- ימני (2) 2	מעל הכניסה הקובעת (1) 1	מעל הכניסה הקובעת (1) 1	8	1519.78	101.4	1418.38	936	הרב בצלאל זולטי 7	9	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

(2) עפ"י תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 תקשורת</b>	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.
<b>6.2 ניהול מי נגר</b>	יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.  השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים
<b>6.3 פסולת בניין</b>	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.
<b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>	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.
<b>6.5 חומרי חפירה ומילוי</b>	תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
<b>6.6 הנחיות מיוחדות</b>	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם 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 יבוצעו ע"פ השלביות שנקבעה בהוראות סעיף 1.7 בתכנית 14000 ב'.	
2	מודגש בזאת כי הרחבת המחסנים במפלסים +0.00, +3.00 תבוצע לכל מחסן בנפרד ללא תלות ביתר הבניה המוצעת.	
3	תוספת הקומה המוצעת בתוכנית 14000ב'	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תיבנה בהינף אחד. לא תותר בנייתה בשלבים.	

## 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12