

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/07/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

23/01/2024

תכנית מס' 101-1143973

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש ברחוב המשוררת זלדה 7, ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/04/2024

לאשר את התוכנית

Handwritten signature

15/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בבית פרטי ברחוב המשוררת זלדה 7 ירושלים.

הבניין הקיים הינו בן 2 קומות מעל לכניסה הקובעת וכולל 1 יח"ד מאושרות וחניה מקורה בתוך שטח החלקה.

במקום חלה תכנית 4192א הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד ומאפשרת בניה של 200 מ"ר עיקרי + ממ"ד,

חניה מקורה + מעבר ומדרגות תת"ק לקישור החניה למבנה.

התכנית המוגשת מבקשת הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש, שינוי אזור המגורים ממגורים 5 מיוחד למגורים א',

התרת בניית בריכה לשימוש פרטי ושינוי הוראות הנוגעות לעיצוב אדריכלי, גובה המבנה, שיפוע גג וביצוע

התכנית. התכנית המוצעת חוברת למרקם השכונתי ולתכניות המבוקשות בשטחו, לעניין מספר קומות מעל

מפלסי הרחוב וגבהים טיפוסיים, בניית בריכה פרטית בשטחי חצרות וחפירת קומות בתת הקרקע.

המבנה אינו לשימור.

לא קיימות עבירות בניה במגרש.

מגיש התכנית הוא מורשה חתימה מתאם החברה המחזיקה בבעלות הזכויות בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש ברחוב המשוררת
זלדה 7, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-1143973 מספר התכנית

0.409 דונם שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217661 קואורדינאטה X

636503 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המשוררת זלדה 7, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	המשוררת זלדה	ירושלים

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30732	לא מוסדר	חלק	110	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
09/01/1994		1528	4182	תכנית זו מחליפה תכנית במ/4192/א בתחומה	החלפה	במ/4192/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל מאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל מאיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנספח מחייב לעניין קווי בניין, גובה מבנה מירבי, מס' קומות מירבי והתייחסות למפלס ה 0.00.	11: 29 01/01/2024	מיכל מאיר	01/01/2024	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון אגרונום	08: 32 01/05/2023	אדיר אלוס	06/03/2023	10		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית אגרונום	11: 08 02/05/2023	אדיר אלוס	01/05/2023	1	1: 200	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 02 01/05/2023	ראובן אלסטר	11/07/2022	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	ברק דגן (1)		בי איצ קפיטל בע"מ	ירושלים	אבא אבן	2	052-5000049		bestoy1@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה מטעם החברה.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל מאיר	20789450	יומא אדריכלים	ירושלים	אמציה	5	077-3221223		shlomtzi@yo ma- architects.co m
	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	הוד השרון	(1)		09-8357777		
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת: office@adir-nof.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש ברחוב המשוררת זלדה ביעוד מגורים בשכונת רמות בירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי אזור מגורים ממגורים 5 מיוחד למגורים א'

2. קביעת זכויות בניה מרביים.

3. קביעת קווי בניין חדשים

4. קביעת מפלס הכניסה הקובעת

5. קביעת מספר הקומות במבנה

6. קביעת הוראות לבניית בריכה בשטח המגרש

7. קביעת הוראות הנוגעות לעיצוב אדריכלי, גובה המבנה, שיפוע גג וביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	408.92	100
סה"כ	408.92	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	408.92	100
סה"כ	408.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
המגרש יוגדר כאזור מגורים א' ויחולו עליו ההוראות הבאות:	
<ol style="list-style-type: none"> שטחי הבניה המירביים (עיקרי + שירות) יהיו כמפורט בסניף 5 להלן. קווי הבניין המותרים יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן. מפלס הכניסה יהיה בהתאם למפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 1 מטר לכל היותר ממנה. מספר הקומות יהיה כמפורט בסעיף 5 להלן. גובה המבנה יהיה כמפורט בסעיף 5 להלן. גובה הקומה לא יעלה על 4 מטרים ברוטו. תותר בניית בריכה בשטח המגרש בחלקו האחורי של המגרש במרחק שלא יקטן מ-1 מטר מגבול המגרש. תאסר הקמת קירות תמך בגובה העולה על 3 מ'. במידה ויידרש קיר תמך העולה על 3 מ', יש לבצע דירוג של קיר התמך במרווחים של 1.5 מ' ולאפשר גינון בין הקירות. לא יותר ניווד של שטחי שירות לשטחים עיקריים, וכן ניווד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה למעט בנושאים הבאים שהנם מחייבים: קווי בניין, גובה מבנה מירבי, מס' קומות מירבי והתייחסות למפלס ה-0.00 כמפורט בסעיף 4 להוראות התכנית.</p>	
גגות	ב
גג המבנה יהיה גג רעפים דו שיפועי הפונה לכיוון חזית הרחוב וחזית אחורית, בהתאם לגגות האופייניים הרחוב.	
רום הגג לא יעלה על גובה המבנה המקסימלי כמפורט בסעיף 5 להלן.	
חניה	ג
<ol style="list-style-type: none"> מקומות חניה יהיו בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. 	
עיצוב אדריכלי	ד
<ol style="list-style-type: none"> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, בטון אדריכלי וכד' בקירות החיצוניים של הבניין וזאת בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו. 	
עתיקות	ה
על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, באם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות	

מגורים א'	4.1
העתיקות.	
<p>שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לכריתה</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט . 2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו על פי כל דין, ובהתאם לחוות דעת פקיד היערות.</p>	ו



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת									
							מעל הכניסה הקובעת	עיקרי					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (1)	1	45	320	20	100	200	409	1	מגורים א'	מגורים א'

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) הערך מתייחס למטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. תאום עקירת העצים עם פקיד היערות.
2. תאום נטיעת עצים בוגרים בתחום בתכנית עם שפי"ע.
3. תאום פתרון החניה בתחום החניה עם תושי"ה

6.2 סטייה ניכרת

1. מס' הקומות כמפורט בסעיף 5 להלן, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
2. קווי הבניין כמפורט בתשריט מצב מוצע הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה [סטייה ניכרת מתכנית], התשס"ב 2002.
3. מס' יחידות הדיור כמפורט בסעיף 5 להלן הינו מחייב, וכל תוספת יחידת דיור מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002
4. השימוש המותר בתחום התכנית יהיה למגורים בלבד וכל שימוש אחר יחשב כסטייה ניכרת

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	<ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית תבוצע בהינף אחד. 2. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה להפריד את היתר החפירה הדיפון והביסוס מהיתר הבניה לבניין, ולקדם את הוצאתם במקביל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.