

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0502732

הרחבות דיור ותוספת קומה ברח' לייב דיין 20, ירושלים.

ירושלים

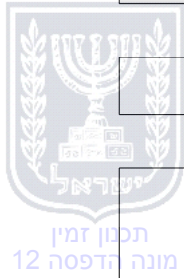
מחוז

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

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

מדובר בשני מבנים בעלי חצר משותפת ברח' לייב דיין 20, ירושלים.
בתאריך 29.11.16 אושרה במקום תב"ע מס' 236414 המאפשרת תוספת יח"ד בקומה חדשה, תוספת חדר מדרגות לבנין במבנה הדרומי, וכן הכשרת עבירות בניה במבנה הצפוני.
בעקבות אישור מיוחד מוגשת כעת תב"ע חדשה, העוסקת במבנה הדרומי בלבד, והמאפשרת מה שלא אושר בתב"ע הנ"ל: הרחבות דיור עבור הקומות הקיימות עד קו 0 מגבול המגרש, תוספת קומה נוספת, ותוספת מרפסות מעל דרך, כפי המדיניות המקובלת באזור.

רקע תיכנוני לתוכנית:

לא נמצא היתר בניה למבנה המקורי הצפוני. המבנה הדרומי, שתי קומות עליונות והרחבת המבנה הצפוני אושרו כזמין בהיתר מס' 95/538 מתאריך 13/11/1995.
תכנית מס' 236414 אושרה כאמור, בתאריך 29.11.16, והיא מאפשרת תוספת יח"ד בקומה חדשה וחדר מדרגות במבנה הדרומי, תוספת קומת גג ומס' תוספות קטנות במבנה הצפוני.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

לא קיימות עבירות בניה במקום. (עבירות הבניה שהיו במקום אושרו בתכנית 236414)

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הקרקע.



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

הרחבות דיור ותוספת קומה ברח' לייב דיין 20, ירושלים.

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0502732

מספר התכנית

0.206 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 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	221150
קואורדינאטה Y	631525

1.5.2 תיאור מקום

המבנה נמצא מצפון לרח' חיים עוזר, ממזרח לרח' לייב דיין, ומדרום לרח' שמעון רוקח.
 החלקה הדרומית בתכנית הינה חלקה זמנית מס' 266/7. בתכנית זו מספרה הוא 901.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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	184	901

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/10/1994	509	4257	תכנית זו משנה את תכנית מס' במ/4383 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/4383 ממשיכות לחול.	כפיפות	במ/4383
29/11/2016	1084	7388	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 236414	החלפה	101-0236414



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		22/04/2018	אילן אפרת	22/04/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/04/2018	ראובן אלסטר	22/04/2018		לא

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	נחום מזרחי			ירושלים	לייב דיין	20	02-5828313		

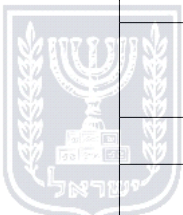
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666		
בעלים		גבריאל גריביאן			ירושלים	ארזי הבירה	49	02-5828313		
בעלים		נתנאל גריביאן			ירושלים	ארזי הבירה	49	02-5827950		
בעלים		ארנה לוי			ירושלים	לייב דיין	20	02-0000000		
בעלים		אליהו מזרחי			ירושלים	לייב דיין	20	02-5828313		
בעלים		נחום מזרחי			ירושלים	לייב דיין	20	02-0000000		
בעלים		ציפורה מזרחי			ירושלים	לייב דיין	20	02-0000000		
בעלים		רחמים מזרחי			ירושלים	לייב דיין	20	02-0000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	אילן אפרת			ירושלים	שמואל הנגיד	19	02-6734030		ghadash@bez eqint.net
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	6	02-6522294		
הנדסאי	הנדסאי	אהרן חדש	54439		ירושלים	אבינדב	17	02-5820533		5820533@gm ail.com



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 12



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הרחבות דיור, תוספת ממ"דים ומרפסות, ותוספת קומה ברח' לייב דיין 20, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד'.
2. תוספת בניה בכל קומות הבנין לשם הרחבת יח"ד קיימות ולשם תוספת שטח איחסון בקומת מקלט.
3. תוספת קומה במפלס +8.38 לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה.
4. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח.
5. קביעת קווי בנין לבינוי, כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ד'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10.6	5.13
מגורים ג	196	94.87
סה"כ	206.6	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.13	10.6	דרך מאושרת
94.87	196.23	מגורים די'
100	206.83	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס +0.00), בקומה ראשונה (מפלס +2.78) ובקומה שניה (מפלס +5.58) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבות יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. תותר תוספת בניה בקומת המקלט (מפלס -3.03) לשם תוספת שטח איחסון, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p>	
הוראות בינוי	ב
<p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>	
קווי בנין	ג
קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת.	
זכויות בניה מאושרות	ד
זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
הוראות בינוי	ה
<p>מספר יחידות דיור מירבי בבנין יהיה 5 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>	
סטיה ניכרת	ו
<p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>4. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים, שינוי בשלבי הביצוע יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>5. שיפוץ חזיתות המבנה וניקוי הבנין מצנרת גלויה וחיצונית הינה הוראה מחייבת וכל סטייה</p>	

4.1	מגורים ד'
	<p>ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p>
ז	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חפשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, 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 הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מיסתורי 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 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 הבניה למבנה הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת.י. 413.</p> <p>5. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה כי בוצעו בשטח כל אמצעי הבטיחות וסידורי הכבאות הנדרשים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף התברואה בדבר קביעת מיקום וגודל מתקן האשפה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה, 4.1.2 ז, 4.1.2 י, 4.2.2 א, 6.4 להלן.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת השימור, התיאום יכלול בדיקת התאמה להנחיות עיצוביות בשטח בהתאם לקבוע בתכנית במ/4383</p>
י	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>המדרגות וחריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שבניהם.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל ההוראות שנקבעו לגבי בינוי מוצע במסגרת תכנית 236414 ואשר הוטמעו בתכנית 502732 זו, (קרי: קווי בנין, זכויות בניה, בינוי המפורט בנספח הבינוי, נספח מס' 1, כבינוי מאושר מכח תכנית 236414) ממשיכות לחול ואינן מבוטלות.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה - תשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>2. תותר בנית מרפסות מעל תוואי הדרך כמסומן בנספח הבינוי, נספח מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	5	13.17	5	396.3	776.81	101.46	0	101.41	573.94	196	1	מגורים	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)													

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הועדה 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.

6.2 שילוט וסימון

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980. מודגש בזאת כי כל שילוט המצוי על קירות הבנין יוסר לשביעות רצון מחלקת השימור.

6.3 תקשורת

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

6.4 עתיקות

ע"פ חוק העתיקות התש"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.5 הנחיות מיוחדות

חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין.
 השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה הסתרת מערכות המבנה וניקוי המבנה מצנרת גלויה וחיצונית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בחזית הדרומית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	תוספות הבניה המוצעות במסגרת תכנית זו 502732, בחזית הדרומית, והתוספות שאושרו במסגרת תכנית 236414 יבנו בהינף אחד.
2	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד, לא תותר בנייתה בשלבים.	מודגש בזאת כי אין תלות בבניה המוצעת בחזית הדרומית לבנית הקומה המוצעת בחזית הדרומית של החלקה.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי