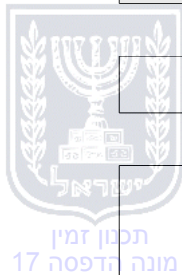


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0242214

תוספת 2 קומות ברח' תיאודור לביא 12 ו-14, רמות אלון, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
16/09/2018

להפקיד את התכנית  
09/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה בתכנית זו מבקשים לנצל חללים קיימים והפרשי גובה מתחת למבנה קיים. בעבר (תכנית 7652) הורחבו הדירות העליונות, אך לא ניתן מענה לדירות החלק התחתון המדורג. כעת מבקשים להוסיף בניה מתחת למבנה הקיים תוך המשך הדירוג וע"י הנמכת החצר שממילא גבוהה מהכביש באופן משמעותי. הבנייה המוצעת עבור דיירי הדירות התחתונות מנצלת חלק משטחי הגינה המשמשים אותן ממילא.

רקע תכנוני לתכנית במהלך השנים אושרו שתי תכניות: 5582 ו-7652 במטרה לאפשר הרחבות דיור לדיירים (אוכלוסיה חרדית, משפחות מרובות ילדים). כן אושרו בקשות רבות לתוספות בנייה בהתאם וכן למרפסות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל רוב הבנייה הקיימת בפועל נעשתה ע"פ היתרים התואמים את התב"ע החלות במקום. קיימת גם מעט בנייה ללא היתר, אותה מציע תכנית זו לאשר. אין הליך משפטי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 קומות ברח' תיאודור לביא 12 ו-14, רמות אלון, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0242214	מספר התכנית	
2.357 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	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
	קואורדינאטה X	218292
	קואורדינאטה Y	636051

1.5.2 תיאור מקום שכונת רמות אלון 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	לביא תיאודור	14	
ירושלים	לביא תיאודור	12	

שכונה רמות אלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30730	מוסדר	חלק		56

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
17/01/2000	2288	4843	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5582 ממשיכות לחול.	החלפה	5582
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / 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			יובל תאודור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יובל תאודור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.	21: 02 13/05/2019	יובל תאודור	03/09/2014		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		23: 32 25/12/2017	יובל תאודור	03/09/2014		1: 100	מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא		02: 25 25/06/2017	מיכאל שורץ	28/10/2013		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**



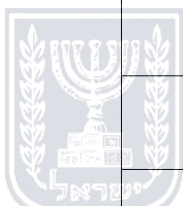
**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אברהם דוד			ירושלים	לביא תיאודור	12	077-3525459	077-3525459	
	פרטי	זהבה דוד			ירושלים	לביא תיאודור	12	077-3525459	077-3525459	
	פרטי	אליהו שמואל זאבי וילציק			ירושלים	לביא תיאודור	12	077-3525459	077-3525459	
	פרטי	מרים מיכל זאבי וילציק			ירושלים	לביא תיאודור	12	077-3525459	077-3525459	
	פרטי	אהרון יזדי			ירושלים	לביא תיאודור	12	02-5821060	02-5821060	
	פרטי	דליה יזדי			ירושלים	לביא תיאודור	12	02-5821060	02-5821060	
	פרטי	יוסף כהן			ירושלים	לביא תיאודור	12	077-3525459	077-3525459	
	פרטי	שושנה כהן			ירושלים	לביא תיאודור	12	077-3525459	077-3525459	
	פרטי	משה נתן לבנטל			ירושלים	לביא תיאודור	12	077-3525459	077-3525459	
	פרטי	רות לבנטל			ירושלים	לביא תיאודור	12	077-3525459	077-3525459	
	פרטי	יעל צונץ			ירושלים	לביא תיאודור	12	077-3525459	077-3525459	
	פרטי	יעקב שטיין			ירושלים	לביא תיאודור	12	077-3525459	077-3525459	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

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	יובל תאודור	34327		ירושלים	שחר	11	077-3525459	077-3522245	yYtz81954@g mail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002	02-6483683	mshv@mshv. net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

תוספת 2 קומות מתחת לבניין ותוספות בנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב.
2. תוספת 205.31 מ"ר לתוספות והרחבות דיור, סה"כ 3141.44 מ"ר שטח עיקרי בתכנית.
3. תוספת להרחבת דיור.
4. קביעת תוספת שתי קומות לבניין הקיים, סה"כ 7 קומות בתכנית.
5. קביעת הוראות בנייה לתוספת שטחי בנייה.
6. קביעת הוראות לתנאים להוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

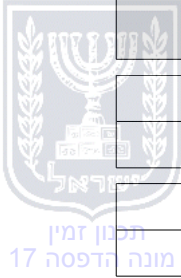
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	2,357.6	100
סה"כ	2,357.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,363.87	100
סה"כ	2,363.87	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
פסולת בניין	א
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
תנאים למתן היתרי בניה	ב
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות	
עיצוב אדריכלי	ג
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
עתיקות	ד
על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות	
שמירה על עצים בוגרים	ה
א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.	
חניה	ו
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
היטל השבחה	ז
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא	

4.1	מגורים ב'
	<p>יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ח	<p><b>חומרי הפירה ומילוי</b> תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>
י	<p><b>גגות</b> א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
יא	<p><b>קולטי שמש על הגג</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
יב	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b> השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.</p>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b> ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
יד	<p><b>דרכים</b> דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.</p>
טו	<p><b>תכנית בינוי</b> א. יותר שינוי של עד 1.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1. ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. ג. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף.</p>
טז	<p><b>סטיה ניכרת</b> א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה (למעט כאמור בס"ק 6.15 לעיל) ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-</p>



מגורים ב'	4.1
<p>2002.</p> <p>ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ד. מס' יחידות הדיור יהיו 20 וכל סטיה תחשב לסטיה נכרת.</p> <p>ה. שלביות ביצוע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	צידי- ימני	צידי- שמאלי						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	מטחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	שרות
(1)	(1)	3	4	20.5	10	20	57	146	4441.61	228.1	1357.89	61.8	1783.55	2357.6	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי (1)	קו בנין (מטר)	אחורי	מגורים ב' (1)	יעוד
	אחורי			

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי.
2	2	7 שנים

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17