

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

101-0236414

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0236414

תוספות בניה ברח' לייב דיין 20, שכונת בית ישראל, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8/1/16 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית <i>סלימא</i>

דברי הסבר לתכנית

ברח' לייב דיין 20 קיימים 2 מבנים עם חצר משותפת על חלקה מס' 184 שבגוש 30086. תוכנית זו מציעה:

1. תוספת דירה בקומה חדשה מעל המבנה הדרומי.
2. תוספת מחסניים בקומת המרתף של המבנה הצפוני.
3. הגבהת גג הרעפים במבנה הצפוני לשם הרחבת הדירה שמתחתיה.
4. הריסת המדרגות החיצוניות שבין המבנים ובנית חדר מדרגות ומעלית במקומם.

רקע תיכנוני לתוכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 2 מיוחד" בתוכנית 3028.
2. למבנה המקורי לא נמצא היתר בניה.
3. נספח הבינוי נערך עפ"י תכנית שינויים לבניין, היתר מס' 95/538 מתאריך 13/11/1995.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

הבניה המתוארת בנספח הבינוי בקומת המרתף של המבנה הצפוני + הבניה בעלית הגג שבמבנה הצפוני + סטיה קלה ביחס להיתר במבנה הצפוני שהינה בנויה בפועל ותכנית זו באה להכשירה. שאר התוספות המוצעות המבוקשות אינן בנויות.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספות בניה ברח' לייב דיין 20, שכונת בית ישראל, ירושלים
		מספר התכנית	101-0236414
1.2	שטח התכנית		0.196 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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

221160 קואורדינאטה X

632950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון למבנה נמצא רח' שמעון רוקח, ממערב - רח' לייב דיין, ומדרום - רח' חיים

עוזר. במערבו של המבנה - מבנה נוסף הצמוד למבנה המדובר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	לייב דיין	20	

שכונה רח' לייב דיין 20, פינת רח' חיים עוזר שכונת בית ישראל בירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק	184	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62	ביטול	62 ✓
30/10/1994	509	4257	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 4383	ביטול	4383 / במ ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין קווי בנין, גובה ומס' קומות	14/01/2016	אילן אפרת	13/01/2016	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		14/01/2016	ראובן אלסטר	17/12/2015	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	אליהו מזרחי			ירושלים	לייב דיין	20	02-5828313	02-5402703	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גבריאל גרביאן			ירושלים	ארזי הבירה	49	02-5828313	02-5402703	
בעלים	נתנאל גרביאן			ירושלים	ארזי הבירה	49	02-5827950	02-5827950	
בעלים	ארנה לוי			ירושלים	לייב דיין	20	02-5828313	02-5402703	
בעלים	אליהו מזרחי			ירושלים	לייב דיין	20	02-5828313	02-5402703	
בעלים	נחום מזרחי			ירושלים	לייב דיין	20	02-5828313	02-5402703	
בעלים	צפורה מזרחי			ירושלים	לייב דיין	20	02-5828313	02-5402703	
בעלים	רחמים מזרחי			ירושלים	לייב דיין	20	02-5828313	02-5402703	

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	8176		ירושלים	יהודה	14	02-6734030		5820533@gmail.com
	עורך ראשי	יוסף חדש			ירושלים	אבינדב	17	02-5828313		ghadash@bez eqint.net

תכנית מס' 101-0236414 - שם התכנית: תוספות בניה ברח' לייב דיין 20, שכונת בית ישראל, ירושלים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	6	02-6522294	02-6522596	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הרחבת יח"ד קיימות, תוספת יח"ד חדשה אחת, חדר מדרגות, מעלית ומחסנים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן :

- קביעת בינוי להרחבות דיור בקומות קרקע, ראשונה ושניה במבנה הצפוני בהתאם לנספח הבינוי
- קביעת בינוי לתוספת קומה שניה במבנה הדרומי לשם תוספת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי להגבהת עליית הגג שבמבנה הצפוני לשם הרחבת דיור לדירה שמתחתיה.
- הריסת מהלכי מדרגות חיצוניים קיימים.
- קביעת בינוי לתוספת חדר מדרגות עם מעלית, בהתאם לנספח הבינוי.
- הוספת מחסנים בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה.
- הגדלת שטחי הבניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות להריסה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.196	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	287.5	+122.55
הערות		מפורט	מתארי
		5	
		410.05	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	196	100
סה"כ	196	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	196.23	100
סה"כ	196.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת מחסנים בהתאם למפורט בנספח מס' 1 2. יותרו תוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי מס' 1. 3. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לתוספת יח"ד חדשה בהתאם למפורט בנספח מס' 1. 4. תותר תוספת חדר מדרגות ומעלית כמפורט בנספח מס' 1 5. הבינוי יהיה ללא "קוקיות" 	
<p>סטיה ניכרת</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> א. גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בטבלה 5, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבינוי המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבינוי יחשב כסטייה ניכרת. ג. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7 שלהלן הינם הוראה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת. ד. שיפוץ חזיתות המבנה וניקוי הבינוי מצנרת גלויה וחיצונית הינה הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת. 	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ג</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>ד</p> <ol style="list-style-type: none"> א. חלק המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. ב. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. 	
<p>קווי בנין</p> <p>ה</p> <p>קווי הבנין יהיו כמצוין בנספח הבינוי.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>ו</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ז</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 	

4.1	מגורים ג'
	<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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכד'.</p> <p>5. רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור תוספת יחידות דיור מעבר ל-6 יח"ד</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה</p>
י	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה 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.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה הסתרת מערכות המבנה וניקוי המבנה מצנרת גלויה וחיצונית.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהעדר תכנית פנויה להחדרת מי נגר תכנית זו פטורה מהוראות תמ"א 34 / ב / 4</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(1)	5	74.4	286	561.17	114.53	0	36.59	410.05	196	1	מגורים ג'

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	1	מגורים	מגורים ג'

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) לאגף צפוני:

גובה גג רעפים $+14.69 = 786.92$

גובה מדלפות $+12.77 = 785.00$

גובה זה הינו מחייב. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת

לאגף דרומי:

גובה גג רעפים $+10.33 = 782.54$

גובה מדלפות הגג $+9.08 = 781.29$

גובה זה הינו מחייב. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת

(2) 3 קומות וגג רעפים בשימוש כמפורט בנספח הבינוי.

(3) כמפורט בתשריט.

.6 הוראות נוספות

6.1 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16ג לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.

6.2 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

.7 ביצוע התכנית

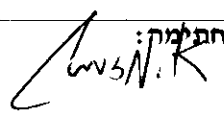
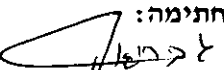

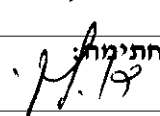
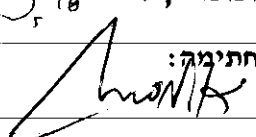
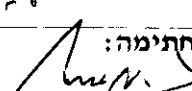
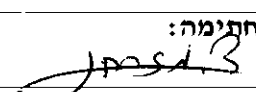
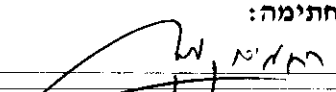
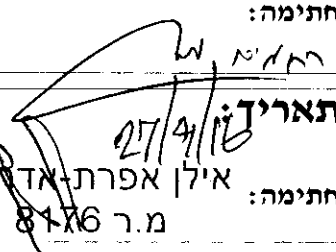
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אלהו מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 29.9.16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: גבריאל גרביאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 29.9.16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: נתנאל גרביאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 29.9.16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: ארנה לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 29.9.16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: אלהו מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 29.9.16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: נחום מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 29.9.16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: צפורה מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 29.9.16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: רחמים מזרחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 29.9.16 חתימה: 
עורך התכנית	שם: אילן אפרת שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 27/9/16 חתימה:  אילן אפרת-אדריכל מ.ר. 8176
עורך התכנית	שם: יוסף חדש שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 27.9.16 חתימה: 