

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0905679

הרחבת 4 יח"ד ברח' שמריהו לוי 44, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/01/2022

להפקיד את התכנית

13/04/2022

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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
בחלקה קיימות 4 יח"ד בנות 2 קומות כל אחת, במבנה מדורג עוקב טופוגרפיה, ובסה"כ 8 קומות מדורגות.

תכנית זו באה להגדיל את יחידות הדיור בשינוי מינימלי של המעטפת, תוך ניצול חללים אשר נוצרו במהלך הבנייה בתחום שלד המבנה המאושר וזאת כתוצאה מדרישות ביסוס קונסטרוקטיביות בהתאמה לטופוגרפיה. תוספת נפח הבנייה כתוצאה מתכנית זו הינה תת קרקעית ואינה ניכרת לעין.

רקע תכנוני לתכנית :

הבניין הקיים נמצא ברח' שמריהו לוי המתאפיין בבנייה מדורגת.  
התכנון האדריכלי בוצע תוך מחשבה רבה ובכוונה להשתלב בתוואי הקרקע הקיים ובסביבת שאר הבניינים במקום.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

הבניין הקיים בפועל תואם את היתרי הבנייה שניתנו, ואין בו עבירות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת 4 יח"ד ברח' שמריהו לוי 44, ירושלים
		מספר התכנית	101-0905679
1.2	שטח התכנית		1.621 דונם
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

216539 קואורדינאטה X

630737 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' שמריהו לוי 44, 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	לוי שמריהו	44	

שכונה קרית יובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30408	מוסדר	חלק	1	

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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
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	התכנית מחליפה את הוראות תכנית 62	החלפה	62



## 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	חתכים וחזיתות	12: 04 07/04/2022	יובל תאודור	14/03/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא	תוכניות	12: 05 07/04/2022	יובל תאודור	14/03/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 03 07/04/2022	מיכאל שוורץ	12/11/2020		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	אורית זקן			ירושלים	נזר דוד	22	02-6411882		Shaizaken1@walla.com
	פרטי	שי זקן			ירושלים	נזר דוד	22	02-6411882		Shaizaken1@walla.com
	פרטי	גלית כהן			ירושלים	נזר דוד	22	02-6411882		Shaizaken1@walla.com
	פרטי	דורון כהן			ירושלים	נזר דוד	22	02-6411882		Shaizaken1@walla.com
	פרטי	רפאל מרגליות			ירושלים	נזר דוד	22	077-3525459		

**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
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יובל תאודור	34327		ירושלים	שחר	11	077-3525459		ytz81954@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	08-6247470		mshv@mshv. net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 יחידות דיור לבניין בהקמה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד 1 למגורים א'3.
2. קביעת שטחי בניה מירביים בהיקף של ל-984 מ"ר.
4. קביעת מס' יח"ד ל- 4 יח"ד.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
8. קביעת שלביות ביצוע.
9. קביעת הוראות לחניה.
10. קביעת הוראות למגבלות גובה בניה.
11. קביעת בינוי ומיקום למדרגות חיצוניות פתוחות.
12. קביעת בינוי ומיקום למעלית משופעת חיצונית ע"ג מסילה ומבנה ח. מכונות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 7	1,621	100
סה"כ	1,621	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,621.56	100
סה"כ	1,621.56	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנייה</b> א. תותר הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהתאם לנספח הבינוי. ב. מרפסות: 1. תותרנה רק מרפסות גג הנוצרות כתוצאה מדירוג המבנה. 2. תיאסר הקמת מרפסות זיז. 3. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 4. כל סטייה מהוראות "מרפסות" אלה תחשב כסטייה ניכרת. ג. תותר העתקת בריכות השחייה המאושרות בהיתר בנייה מס' 113377 מיום 2.1.2019 (תיק בניין 2010.0963.02) למיקום המסומן בנספח הבינוי בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים. ד. תותר בניית מעלית בקו בניין 0 כמסומן בנספח הבינוי.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
<b>ג</b>	<b>סטייה ניכרת</b> א. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. ג. שלביות הביצוע כפי שנקבעה בסעיף 7.1 הינה מחייבת. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת. ד. מספר יחידות הדיור המצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.
<b>ד</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
<b>ה</b>	<b>קווי בנין</b> קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט. תותר הקמת מעלית בקו בניין 0 וזאת בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
<b>ו</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
<b>ז</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי

מגורים א'	4.1
<p>מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תיאום 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מיקום מתקני האשפה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מתחת לכניסה הקובעת
												שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
82.75	(1)	(1)	(1)	(1)	8	1.5	4	60	60.64	984	97	887	1621	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

בנוסף לאמור בטבלה לעיל יותרו 71 מ"ר שטחים טכניים למערכות מכניות כמסומן בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

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

6.2

### ניהול מי נגר

יותר 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).

6.3

### חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.4

### פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.