

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0988964

תוספת יח"ד ברחוב הרב בלוי 17, ירושלים

ירושלים

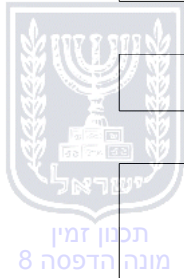
מחוז

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

בחלקה זו הוגשה ואושרה להפקדה תכנית 101-0445627 .
מפאת אילוצים אישיים , מגיש התכנית לא יכל להמשיך את שלב ההפקדה.
עתה מוגשת התכנית שוב באותה המתכונת וללא שינויים.
במקום אושר תצ"ר 135/2017, המסמכים הרלוונטים עודכנו בהתאם.
התכנית המוגשת מיועדת לתוספת 1 יח"ד בחלקה.
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית המתאר 62 המייעדת חלקה זו למגורים 3 והפרשה לדרך מתוקף תוכנית 1511.
ע"פ התכנית המאושרת ניתן לבנות 90% ב-3 קומות.
היתרי בנייה קיימים בחלקה: 84/387.1, 84/387.2, שטחי הבנייה מוצו.
התכנית המוגשת הופכת שטח מחסנים ליח"ד אחת.
מגיש התוכנית הינו בעלים בקרקע ובשטח המוצע ליח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספת יח"ד ברחוב הרב בלוי 17, ירושלים		

מספר התכנית	101-0988964
-------------	-------------

שטח התכנית	0.580 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (8)

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	220900
קואורדינאטה Y	633900

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרב בלוי	17	

שכונה סנהדריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30106	מוסדר	חלק	42	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
62	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית המתאר 62. הוראות תכנית המתאר 62 תחולנה על תכנית זו.	687	1586		16/07/1959



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				ישראל חיימן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל חיימן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	27/07/2022	ישראל חיימן	15: 52 20/09/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/08/2022	ישראל חיימן	14: 33 03/08/2022		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	אלעזר שמעון ויינברג			ירושלים	הרב בלוי	17			luzi200@gmail.com

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	ישראל חיימן	84983		ירושלים	חיל האוויר (1)	54	02-6221935		hay.arc@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	66	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת : דירה 8.

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**

תוספת 1 יח"ד ברחוב הרב בלוי 17 ע"ח שטחי מחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי להפיכת שטחי מחסנים בקומת מחסנים במפלס 2.85 - ליח"ד אחת.
3. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
4. הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי הבניה.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 7 ל-8.
6. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין אלמנטים להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2	להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר מחושב
דרך מאושרת	47.03	8.11	דרך מאושרת	47.03
מגורים 3	532.85	91.89	מגורים ב'	532.85
סה"כ	579.88	100	סה"כ	579.88

מצב מוצע				
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מ"ר מחושב
דרך מאושרת	47.03	8.11	דרך מאושרת	47.03
מגורים ב'	532.85	91.89	מגורים ב'	532.85
סה"כ	579.88	100	סה"כ	579.88

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תותר תוספת בניה בקומת מרתף (במפלס 2.85 -), הסבת שטחי מחסנים מאושרים למגורים, לשם תוספת יחידת דיור, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מספר 1) ובהתאם לקיים בשטח. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מספר 1) הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקוי בניין מירביים. ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ד. מספר יח"ד המירבי בבניין יהיה 8 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה ברשם המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב	הריסות ופינויים הגדרות והמבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. במידה והבינוי המסומן להריסה שייך למגיש הבקשה תהווה הריסתה תנאי לתחילת העבודות בשטח.
ג	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית, התשס"ב-2002). 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
ד	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול האבן הבניה הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. 2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן, וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע על פי היתר בניה ראשון שינתן.
ה	קווי בנין קוי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ו	קולטי שמש על הגג בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

4.1

מגורים ב'

ז

תנאים בהליך הרישוי

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח מס' 1, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצורכי רישום ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם. תכנית זו תועבר לרשם המקרקעין לצורך השלמת הרישום בספרי המקרקעין.
5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2
6. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות בנקאית לפקודת האגף לשיפור פני העיר להבטחת שיקום מדרכות, כביש, וכל התשתיות אשר תיתכן בהן פגיעה כתוצאה מעבודות הבניה.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים ונספח מעודכן לאישור מחלקת הגננות.

ח

שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום, מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה/או שינוי במפלס ו/או עבודה כל שהיא אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
2. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל.
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

דרך

4.2	דרך מאושרת
4.2.2	הוראות
א	דרכים א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט	
צידדי-ימני שמאלי		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	15.01	(1)	47.6	124	665.21	39.43	202.56	39.66	383.56	532.85	1	מגורים	ב'
(2)	(2)	(1)	(1)	(1)													



תכנון זמין
שואל: 8 הדפסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(2)	1	מגורים	מגורים ב'	(2)	(2)

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) בהתאם לנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2826/0 " ירושלים צפון" י"פ : 1091 עמ" 1462 מיום 18/05/1964הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989 , ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה , תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין , רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**פסולת בניין**

- באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3**שילוט וסימון**

- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ, 1980.

6.4**הנחיות מיוחדות**

1. הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.

6.5**הפקעות לצרכי ציבור**

- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראת חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.

6.6**חלוקה ו/ או רישום**

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

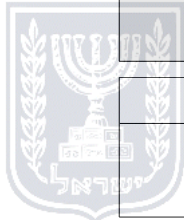
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בינוי	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8