

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1125087

הרחבות יח"ד ותוספת 2 יח"ד חדשות, משה דיין 73

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
מטרת התכנית הינה תוספת קומה ויחידות דיור על גבי מבנה קיים והגדלת דירות קיימות בקומות התחתונות.
מספר הקומות הקיימות והמוצעות הינם תואמות את תכנית המתאר 2000 לירושלים.

הבניה על הגג הינה על מרפסות גג בבעלות פרטית ורשומות בטאבו.

רקע תכנוני לתכנית :

הבניין הינו חלק ממגרש 401 בתכנית אזורית 3340 א'

התכנית מבקשת להוסיף קומה אחת על גבי 4 קומות קיימות עבור בנין המגורים וכן להגדיל דירות קיימות בתחום קווי הבנין .

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

הבנין פונה לרחוב משה דיין בשכונת פסגת זאב בירושלים הנמצא בציר הרכבת הקלה , מקום עם תקן חניה מופחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד ותוספת 2 יח"ד חדשות, משה דיין 73

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1125087

1.2 שטח התכנית 0.553 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (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	222555
	קואורדינאטה Y	637457

1.5.2 תיאור מקום

הבנין פונה בחזיתו הראשית לרחוב משה דיין שם עוברת הרכבת הקלה ובחזיתו האחורית לרחוב חיל הרפואה.

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	שד דיין משה	73	

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30628	לא מוסדר	חלק		18

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א / 3340	401

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



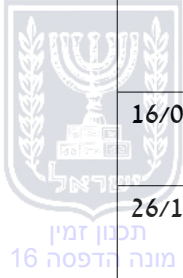
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	מתאר/ 62
26/11/1990			3819	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3340 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3340 א' ממשיכות לחול.	שינוי	א /3340



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרים ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרים ראם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 57 07/05/2023	מרים ראם	07/05/2023	1		מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09: 46 16/05/2023	מרים ראם	07/05/2023	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	אורי שרגא אהרן			ירושלים	שד דיין משה	73	058-4405244		8456764@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי שרגא אהרן			ירושלים	שד דיין משה	73	058-4405244		8456764@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מרים ראם	56182		ירושלים	הרב פניז'ל	8	02-9418537		miri3640@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 יח"ד קיימות בכל הקומות של הבנין ותוספת קומה עליונה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות ברח' משה דיין

73

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ג'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

-קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע א' ב' ו ג' לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהן/ם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

-קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם תוספת שתי יחידות דיור בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

-קביעת בינוי לתוספת חדר יציאה לגג במפלס הגג 14.51 בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ 8 יחידות דיור ל 10 יחידות דיור.

2.2.6 הגדלת מספר קומות מ-4 מעל קומת מרתף וחניה ל-5 קומות מעל קומת מרתף וחניה.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	553	100
סה"כ	553	100

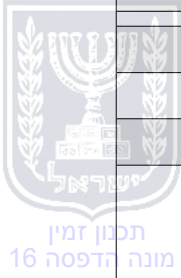
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	553.2	100
סה"כ	553.2	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר לגבי מגרש 401 בתכנית 3340א'
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס +3.11), בקומה א (מפלס +5.96), ובקומה ב (מפלס +8.81) ובקומה ג' (מפלס +11.66) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>תותר תוספת קומה במפלס +14.51 מעל הבניין הקיים, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>תותר תוספת בניה בקומת הגג (מפלס +14.51) לשם הוספת חדר יציאה לגג בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 10 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ז. סטייה ניכרת:</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ח. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</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 חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>ט. עיצוב אדריכלי:</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן</p>



4.1	מגורים ג'
ב	<p>עיצוב אדריכלי קולטי שמש על הגג:</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) 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>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. (2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, 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 הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה 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 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 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 הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>(5) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות.</p> <p>(6) תנאי למתן היתר בניה יהא שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית אשר עלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר</p> <p>מודגש בזאת כי לא תנתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף</p> <p>(7) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. התיאום יכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>לא תותר כל חדירה לתחום תכנית הרק"ל ולא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת נקיטת האמצעים המתאימים על השפעות אפשריות על הרכבת העוברת בסמוך על הבניה המתוכננת וההשפעות הכוללות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות אדמה וזרמים תועים.</p> <p>מודגש בזאת כי מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר יבצעו כל מיגון מתאים על חשבונם</p> <p>(8) תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 (א-ה) לעניין רישום הערת אזהרה וסעיפים 4.1.2 (א-ח) להעתקת מתקנים על הגג.</p>



מגורים ג'	4.1
-----------	-----



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	20.2 (1)	10 (1)		49	49	121	1044	553	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) שטח מרפסות ששטחן אינו נכלל במניין שטחי הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה -חישוב שטח מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 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.
6.2 ניהול מי נגר	יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים
6.3 פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
6.4 הנחיות מיוחדות	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה 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	בנית הגג תבוצע בשלבים לכל יח"ד בנפרד	
2	תוספת הבניה בחזית יבנה בשלבים באופן שכל יח"ד תבנה, מלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה וריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר