

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1239078

תוספת קומה עליונה ותוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות בלוי 37



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005319730/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית 101-1239078, הרחבות דיור והשלמת קומת גג ברח' בלוי 37, ירושלים.

תיאור התכנית והרקע להגשתה

מדובר בבניין בעל 6 קומות מעל קומת מרתף, הקומה השישית הקיימת בנויה בחלקה. בתוכנית מבוקש בניה על הגג במפלס +15.30, בינוי במרפסת גג קיימת במפלסים +12.24, +14.80, ומרפסות זיו במפלסים +3.06, +6.12.

רקע תכנוני לתכנית

הבניין המקורי נבנה עפ"י היתר 1980/543.0 ב 1999 נכנסה לתוקף תכנית 6627 אשר קבעה שינוי ייעוד קרקע והציעה השלמת קומת גג לשם תוספת יח"ד, והרחבות יח"ד קיימות בחזית המזרחית. כשנתיים לאחר מכן, ב 2001, אושרה תכנית נוספת שמספרה 6627 א' אשר הציעה תוספות בניה בחזית צפונית וחזית דרומית, תוספת מעלית, ותוספת בניה על הגג. בהמשך הופקו היתרי בניה למימוש תוספות הבניה המאושרות בתב"ע וכן לתוספת ממ"דים ומרפסות זיו.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל קיימות חריגות בניה אשר מיועדות להריסה או להכשרה.

מעמדו של מגיש התכנית מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע אשר הדירה לה מוצעת תוספת הקומה קיימת בבעלותו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת קומה עליונה ותוספות בניה לשם הרחבות יח"ד  
קיימות בלוי 37

101-1239078 **מספר התכנית**

1.2 שטח התכנית **0.673 דונם**

1.4 סיווג התכנית **תכנית מפורטת**

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**  
כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**  
מקומית

**לפי סעיף בחוק**  
62א (א) (14), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

**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	220950
קואורדינאטה Y	634075

## 1.5.2 תיאור מקום

## 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

## 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	37	הרב בלוי	ירושלים

שכונה סנהדריה

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30106	מוסדר	חלק	130	

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

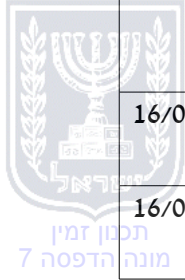
## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	<u>62</u>
16/04/2001		2236	4978	תכנית זו מחליפה את תכנית 6627 א'	החלפה	<u>א /6627</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי יעקב חיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרדכי יעקב חיון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 33 05/12/2024	נחמה טובה גרינפלד	04/11/2024	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 46 04/03/2024	נחמה טובה גרינפלד	04/03/2024	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	דוא"ל
	פרטי	דוד גנץ			ירושלים	הרב בלוי	37		dg57496@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי יעקב חיון	0037221		ירושלים	זוננפלד	38		mordin3@gmail.com
	הנדסאי	טובה נחמה גרינפלד	49174		ירושלים	פולונסקי	1		nechamag5@gmail.com
	מודד	יאיר צנרו	1598		ביתר עילית	החוזה מלובלין	60	02-5640695	yairmoded@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

קביעת הוראות בינוי לתוספות בניה בקומות ד' ו-ה' ולתוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות ברחוב הרב בלוי 37.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות א, ב ו-ד לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2. קביעת בינוי להשלמת תוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת מס' קומות מ-5 קומות מעל מפלס +0.00 ל-6 קומות מעל מפלס +0.00.

2.2.5 קביעת הוראות להריסת חריגות בניה.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

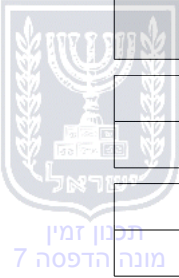
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	673	אזור מגורים מיוחד
100	673	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	668.05	מגורים ג'
100	668.05	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
הוראות בינוי	
א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: . תותרנה תוספות בנייה בקומה א' (מפלס +3.06), ובקומה ב' (מפלס +6.12) ובקומה ד' (מפלס +12.24) ובקומה ה' (במפלס +14.80) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1. 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. ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מודגש בזאת כי תוספות הבניה המוצגות בנספח הבינוי נספח מספר 1, כתוספות בניה מאושרות מכוח תכנית 6627 א' תקפות אף על פי שבסעיף 1.6 של תכנית 1239078 זו, סומנה התכנית כמחולפת.	
בינוי	ב
מספר יחידות הדיור בבניין יהא 12 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
גגות	ג
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. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.	
חניה	ד
1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.	

ה	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים/ מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. מונה הדפסה 7 תכנון זמין</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המרבי 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 קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלים (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע עפ"י היתר בניה ראשון שינתן.</p> <p>3. מודגש בזאת כי חדר היציאה מגרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג יהיה בגובה של עד 2.20 מ'.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>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</p>

למקרקעין. כל מערכות תשתית 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. חיזוק מבנים -

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

5. תנאי למתן היתר בניה יהא שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית אשר עלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר. מודגש בזאת כי לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל ולשביעות רצון האגף.

6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טפס 4 /או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 (ב) רישום הערת אזהרה 4.1.2 (ג) (העתקת מתקנים על הגג) לעיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(2)	(2)	(2)	(1) 1	(1) 6	(1) 21.26	(1) 12	48	288	1944.23	102.52		501.52	1340.19	673	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים ג'	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 למפורט בנספח הבינוי ? נספח מס' 1.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות****7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות המרפסות בקומות א' ו- ב' יבנו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
2	תוספת הבניה בקומה ד' (מפלס +12.24) תיבנה ביחד עם תוספת הקומה העליונה (במפלס +15.30), לא תותר בנה בשלבים.	

**7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7