

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1241082

תוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות - דברי חיים 21, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005320922/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התוכנית ורקע להגשתה :

התב"ע מוגשת עבור בניין בן 7 קומות מעל קומת עמודים ברחוב דברי חיים 21, התוכנית מציעה הכשרת הרחבות יח"ד וכן תוספת ממ"דים עבור שתי העמודות האחוריות של הבנין. לעמודה הקדמית- השמאלית מוצע חיזוק לחדר קיים.

2. רקע תכנוני לתוכנית :

על המגרש חלה תוכנית מס' 9989.א.

הבניין נבנה על פי היתר מקורי 1983/731.

היתרים קודמים :

היתר מס' 2008/0807.00 - תוספת בניה לדירות.

היתר מס' 2008/0807.01 - תוספת בניה לדירות.

היתר מס' 2013/0037.00 - תוספת בניה לדירות.

היתר מס' 2013/0037.01 - תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים

היתר מס' 2013/0037.02 - תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים

היתר מס' 2013/0037.03 - תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים

3. מגיש התכנית הינו אחד מבעלי העניין בקרקע.

4. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

בבניין קיימות חריגות בניה רבות.

לחלקן קיים הליך משפטי.

התוכנית מכשירה את החריגות שעומדות במדיניות (עד 3 מ' מגבול תא שטח 1, סימטריה תכנונית וכו') ומציינת

להריסה חריגות אותן לא ניתן להכשיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות -
דברי חיים 21, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1241082

שטח התכנית 1.2
1.317 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (14), 62 א (א) (4), 62 א (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	219800
	קואורדינאטה Y	633900

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דברי חיים	21	

שכונה קרית בעלזא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30299	מוסדר	חלק	78, 81	

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
ב / 3567	8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
<u>מתאר/ 62</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1587		16/07/1959
<u>ב/3567</u>	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 3567 ב' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס 3567 ב' ממשיכות לחול.	4034	4379		13/08/1992
<u>א/9989</u>	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס 9989 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9989 א' ממשיכות לחול.	5822	3534		23/06/2008



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 13 22/07/2024	אוריה שוהט	22/07/2024		1: 200	רקע	אדריכלות
לא		13: 13 22/07/2024	מאיר לוי	11/01/2024		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666		
	פרטי	ראובן קוט		ירושלים	ירושלים	דברי חיים	21	02-6429966		cwa.heter@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	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	בלומנפלד	3	02-6429966		orya.shohat@gmail.com
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא	3	02-5816818		medmlv@gmail.com
יעוץ תנועה וחניה	יועץ	אנס עבדין	48993389		ירושלים	(1)				etyv123@gmail.com
	אדריכל	אוריה שוהט	101729		ירושלים	בלומנפלד	3	02-6429966		cwa.heter@gmail.com

(1) כתובת: א-טור.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

תוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יח"ד קיימות - רח' דברי חיים 21.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג' וממערב להולכי רגל לשביל.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

*קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות א' ב' ג' ד' ה' ו' ו-ז', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
זכות מעבר	שביל	2
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שביל	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,317.82	88.34
מעבר ציבורי להולכי רגל	173.9	11.66
סה"כ	1,491.72	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,317.83	88.34
שביל	173.91	11.66
סה"כ	1,491.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: תותרנה תוספות בניה בקומה א' (מפלס +3.00), בקומה ב' (מפלס +6.00), בקומה ג' (מפלס +9.00), בקומה ד' (מפלס +12.00), בקומה ה' (מפלס +15.00), בקומה ו' (מפלס +18.00), בקומה ז' (מפלס +21.00) לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
ב	תכנית בינוי מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחידות דיור מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.
ג	קווי בנין קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ד	זכויות בניה מאושרות זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה	רישום מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 24 יחידות הדיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ו	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול, אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן, וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע על פי היתר הבניה הראשון שינתן בשטח.
ז	תנאים למתן היתרי בניה 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: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות 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.

4.1	מגורים ג'
	<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 התשתיות 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית 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 התוכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים לאישור מחלקת הגננות. מודגש בזאת כי לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מפורט של הדרך הגובלת. הכל בתיאום עם המחלקה לשירותי תחבורה והנדסה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ח' (חניה), 4.1.2 י' (שמירה על עצים בוגרים).</p>
ח	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בהתאם למסומן בנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p> <p>2. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהי הגשת תכנון מפורט של החניות הנדרשות בתחום תא שטח מס' 1 ובתחום הדרך מצפון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>4. תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח יהיה ביצוע 7 מקומות חניה בתחום הדרך בהתאם למסומן בנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p>
ט	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. מודגש בזאת כי ההריסות יכללו כל בניה הקיימת בקומת קרקע ללא היתר, החוסמת את המעבר לחניה המסומנת בנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ולרכב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות כלליות
	<p>א. השטח הצבוע בצבע ירוק עם קווים שתי וערב בצבע אדום בתשריט הינו שביל עם זיקת הנאה למעבר.</p> <p>ב. בשטח זה יתאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל ורכב ללא הגבלת מקום או זמן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 8	(1) 24.75	(1) 24	4869.28	0	0	1034.96	3834.32	1317.83	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

הוראות טבלה 5:

*שטח עובי הקירות חושב כ 25 ס"מ. יתרת השטח העולה על 25 ס"מ לא תבוא במניין השטחים לבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי - נספח מס' 1.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בעמודות בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
2	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחת מהעמודות שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בעמודה האחרת.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31