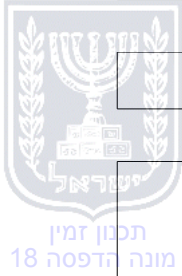


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1043918

הרחבת דיור תוספת קומה ותוספת יחידות דיור-דברי חיים 11 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:  
29/12/2024

לאשר את התוכנית  
30/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
29/10/2023

להפקיד את התכנית  
09/10/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005198224/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 30299 חלקה 46 ברחוב דברי חיים 11 בשכונת הקריות החסידות בירושלים. בתחום התכנית קיים מבנה בן 5 קומות מעל קומת מקלט המאושר עפ"י תכנית 1144, לחלקה יצאו כמה היתרים שונים. התכנית מציעה הרחבות יח"ד, תוספת שטח, תוספת קומה ותוספת יח"ד. כמו כן התכנית מציעה להכשרה עברות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור תוספת קומה ותוספת יחידות דיור-דברי חיים 11 ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1043918

מספר התכנית

0.936 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

219895 קואורדינאטה X

633805 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** דברי חיים 11 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	דברי חיים	11	

שכונה הקריות החסידיות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30299	מוסדר	חלק	46	

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 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מק/ 5022/ א</u>
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה	החלפה	<u>מתאר/ 62</u>
23/01/1975		982	2085	תכנית זו מחליפה את תכנית 1144 בתחומה	החלפה	<u>1144</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב/ 5166</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			אוריה שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 25 01/10/2024	אוריה שוהט	05/08/2024	1	1: 100	רקע	אדריכלות
לא		12: 50 30/03/2023	מאיר לוי	30/03/2023	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	אהרן פריד		ירושלים	ירושלים	דברי חיים	11	02-6471774		weksler.arc@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		עמינדב	ארז	3	02-6429966		sk.tab7874@gmail.com
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא	3	02-5816818		medmlv@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 דיור כולל תוספת קומה ותוספת יחידות דיור ברחוב דברי חיים 11 ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספת בניה בהתאם למפורט במסמכי התכנית.
2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
4. הגדלת מספר הקומות.
5. קביעת מס' יח"ד במבנה.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

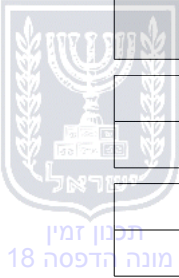
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

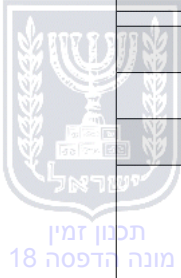
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	936	100
סה"כ	936	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	937.85	100
סה"כ	937.85	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. תותר תוספת בניה והרחבות יח"ד כמפורט במסמכי התכנית.                  2. דירות שלא הוצג עבורן ממ"ד, תוכלנה לבקש זאת בשונה מהמפורט במסמכי התכנית.                  3. הבניה תבוצע באבן כדוגמת הקיים.                  4. קו הבניין המסומן בתשריט בחזית הדרום מזרחית בפחות מ 3 מ' מגבול המגרש מיועד לממ"ד.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו, וכד'.                  2. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>מס' הקומות המצויין בטבלה 5 הינו מחייב, סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת.                  קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להריסה.</p>
ה	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין.                  2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1: 100                  3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.                  4. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת עבירות הבניה שאינן מוצעות להכשרה של מגיש הבקשה להיתר.                  5. תנאי בהליך הרישוי יהיה היוועצות באגף תושייה לעניין קומת החניות.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
180	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6 (1)	15	90	90	610	1960	936	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

הוראות טבלה 5:

בדירות להם הוצע חדר מחוזק תותר תוספת ממ"ד במידה ויתאפשר בשלב ההיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) +קומת יציאה לגג ומערכות טכניות.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בחזיתות המבנה	הבניה בכל עמודה תעשה בשלבים מלמטה ללמעלה ללא דילוג על קומה.
2	בניה בקומת הגג	הבניה בקומת הגג תעשה בהניף אחד ללא תלות בהרחבות בקומות התחתונות.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18