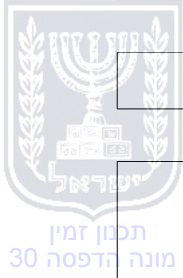


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0605006

הרחבת יח"ד ותוספת קומות ויח"ד ברח' גולדה מאיר 3, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 והרקע להגשתה מדובר בבניין על חלקה 63 בגוש 30105 רח' גולדה מאיר, בשכונת סנהדריה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 13891 אשר אושרה בשנת 2013, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים ג'. בבניין קיימות היום 5 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מחסנים, סה"כ 18 יח"ד. התוכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות ותוספת קומות לשם תוספת 16 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית לבניין היתר בניה מס' 1986/582.03 משנת 2015 שאשר תוספת יח"ד. היתר מס' 1986/582.04 משנת 2017 שאשר תוספת יח"ד. והיתר מס' 16/1185.00 משנת 2017 שמבקש הרחבה לבניין הקיים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה. לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבניין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות. מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומות ויח"ד ברח' גולדה מאיר 3,
ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0605006 מספר התכנית

1.064 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 220754
 קואורדינאטה Y 633803

1.5.2 תיאור מקום

רח' גולדה מאיר בשכונת סנהדריה, ירושלים.

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	שד גולדה מאיר	3	

שכונה סנהדריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30105	מוסדר	חלק	63	

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 30



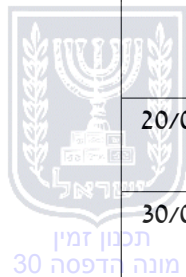
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
13891	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 13891	6611	5396	20/06/2013
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין עקרונות העיצוב שחל על החזית הראשית כלפי שדרות גולדה	13: 11 09/09/2019	אילן אפרת	09/09/2019		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	13: 51 28/08/2019	ראובן אלסטר	28/08/2019	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	יוסף יונה			ירושלים	שד גולדה מאיר	3	02-5002321		345bait@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	אילן אפרת	8176		ירושלים	שמואל הנגיד	19	050-3801989		arc.efrat@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים		02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 יח"ד ותוספת קומות ויח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים, מסחר, תיירות, דיור להשכרה משרדים, מלונאות ומבני ציבור.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות,
 - קביעת בינוי לתוספת קומות לשם תוספת יח"ד בשימוש דיור להשכרה.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.5 קביעת חיזוקים לבניין לפי דרישת בקרה הנדסית.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.9 בניית ארקדה לקומת מסחר.
- 2.2.10 קביעת הוראות הפקעה.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותיירות		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	1

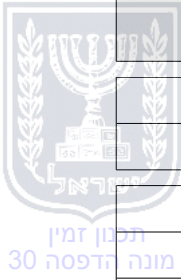
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	1,064	100
סה"כ	1,064	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	1,062.66	100
סה"כ	1,062.66	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים מסחר, מגורים, דיור להשכרה, משרדים, מלונאות ומבני ציבור. שטחי ציבור כהפרשה מבונה בהיקף של 90 מ"ר לצרכי ציבור עבור קהילה/ספרייה על שטחים אלא יחול סעיף הפקעה 6.4
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב	הוראות בינוי תותר תוספת של יח"ד עד 45 מ"ר כאשר 20% מיחידות הדיור בבנין יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.
ג	הוראות בינוי בתוספת הבינוי השימושים יקבעו עבור לדיור להשכרה ו/או מלונאות ו/או תעסוקה בלבד. בקומה ח' או ט' יוקצה שטח לצרכי ציבור בהיקף של 90 מ"ר לצרכי ציבור עבור קהילה/ספרייה, שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.
ד	חניה מימוש התכנית פטורה ממתן פתרון חניה.
ה	סטיה ניכרת א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. עקרונות העיצוב של החזית הראשית כלפי שד' גולדה כמפורט בנספח הבינוי וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. ג. בקומות המוצעות השימושים יקבעו עבור דיור להשכרה ו/או מלונאות ו/או תעסוקה ו/או מבני ציבור הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. שלביות הביצוע המפורטת בתכנית זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ו. שימוש מסחרי בקומת הקרקע הינו מחייב וכל סטייה מזה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>ז. מספר קומות כמפורט בטבלה 5 מחייב הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. לעת מתן היתר בניה יתאפשר הבחירה לקביעת היעוד בקומות המוצעות בהתאם לשימושים האפשריים דיור להשכרה ו/או מלונאות ו/או תעסוקה ו/או מבני ציבור. ה. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע הינה כתנאי להיתר איכלוס. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה ח' או ט' של הבניין (כמפורט בניספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות "דיור להשכרה" 1. תקופת ההשכרה: כל הדירות ו/או חלק מהם תיקבענה כדירות בשימוש של דירות להשכרה לתקופה של 7 שנים לפחות, יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 7 שנים לפחות מיום מתן טופס איכלוס בתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא להשכרה. 2. הדירות להשכרה יהיה בבעלות היזמים במשך תקופת ההשכרה לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה באופן נפרד או מפוצל או בחלקים בין במישרין ובין בעקיפין למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים הקשורים לדיור להשכרה האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברה ולשם ניהולם כמגורים להשכרה, שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשעב</p>



מגורים מסחר ותיירות	4.1
<p>2011 בדבר יעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את היחידות הדיור להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.</p> <p>5. בכל תקופת ההשכרה (7 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.</p> <p>6. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</p> <p>7. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	י



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	34.3 (1)	48	606	6781	100		1192	3298	1064		1	מגורים מסחר ותיירות	
											550					1	מסחר מסחר ותיירות	
							20					240	(3) 1311				אחר	מגורים מסחר ותיירות
													90				אחר	מגורים מסחר ותיירות



קדמית כונן זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	1		532
מגורים מסחר ותיירות	מסחר	1		
מגורים מסחר ותיירות	אחר		ד.להשכרה משרדים מלונאות מ.צבור	264
מגורים מסחר ותיירות	אחר		מבני ציבור	

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) $800.30 = 34.30$ מעל גובה זה יותר בניית חדר מדרגות בגובה $37.10 = 803.10$.

(2) כמפורט בתשריט.

(3) מתוכם 90 מ"ר לצרכי ציבור עבור קהילה / ספריה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1

חיזוק מבנים, תמא/ 38

ו. היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2

זיקת הנאה

א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 ב. שטח זה יפותח כהמשך רחוב גולדה, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
 ג. החניות הממוספרות במספרים 1-5 הינם חניות פרטיות של בעלי החלקה.

6.3

היטל השבחה

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

6.4

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבינוי יבוצע בהינף אחד מעל מפלס ה- 0.00 ובהינף אחד מתחת למפלס ה- 0.00	בהתאם לנספח בינוי.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-7 שנה.