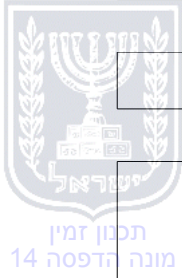


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1176023

תוספות בניה והרחבת יחידות דיור לבנין קיים רח' אלעשה 6, 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 :

21/05/2023

להפקיד את התכנית

04/07/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בבניין המצוי בחלקה 88 בגוש 30099, רחוב אלעשה 6, בשכונת סנהדריה בירושלים. הבניין בן 3 קומות (הקומה העליונה חלקית), וכולל 5 יחידות דיור מאושרות.

התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 62, ייעוד החלקה הוא אזור מגורים 3, התוכנית המוצעת מחליפה בתחומה את תב"ע מס' 1511.

בתכנית זו מוצעות תוספות בניה בחזית האחורית להרחבת יחידות דיור קיימות, כולל שטחי מיגון, מוצעת הרחבה של יחידות דיור, תוספת קומה להרחבת יחידות מאושרות, ושינוי בחלוקת הדירות.

רקע תכנוני:

לא אותר ההיתר המקורי של הבנין.

בשנת 1997 הוצא היתר מס' 97/56 לתוספת מרפסת בקומה א', בשנת 2022 התקבל היתר לתמ"א 38 לתוספת יחידות דיור. מעבר לכך לא אותרו היתרים נוספים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות בניה והרחבת יחידות דיור לבנין קיים רח' אלעשה 6, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1176023	מספר התכנית	
0.484 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"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

221070 קואורדינאטה X

633950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רחוב אלעשה לרחוב מיכל

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	אלעשה	6	

שכונה סנהדריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30099	מוסדר	חלק	88	

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 14



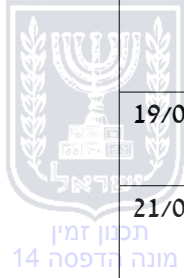
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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
19/08/1971		2467	1747	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1511	החלפה	1511
21/01/2010		1593	6052	הוראות תכנית 5166/ב לא תחולנה על תכנית זו.	שינוי	5166 / ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתמר רוזנזפט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתמר רוזנזפט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מדידה מצב מאושר	15: 08 09/02/2023	ראובן אלסטר	08/02/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	23: 50 12/06/2023	איתמר רוזנזפט	12/06/2023	1		רקע	בינוי

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	פנחס מנחם רוזנבוים			ירושלים	בר גיורא	22	052-7105105		

**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
אדריכל	עורך ראשי	איתמר רוזנזפט	45009520	רוזנזפט ארכיטקטורה	רמת גן	שאנן	2	052-5334400		itamarrozenz aft@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

הרחבה ליח"ד קיימות ומאושרת, הגדלת קווי בניין, השלמת קומה ותוספת קומה לצורך הרחבת יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.

2. קביעת בינוי כמפורט להלן:

2.1 קביעת בינוי השלמה בקומה 4 ושינויים בחלוקת יח"ד

2.2 קביעת בינוי תוספת קומה 5 להרחבת יח"ד מאושרות.

2.3 קביעת תוספות שטחים בחזיתות

2.4 קביעת מסי הקומות ל-6 קומות.

2.5 קביעת מסי יח"ד ל 12 יח"ד.

2.6 קביעת קווי בניין חדשים לבניין כאמור

2.7 קביעת שטחי הבניה

2.8 קביעת מתאר מרפסות בנויות בקומת הגג

2.9 קביעת בינוי מרפסות זיזיות בקו בניין עילי

3 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

4 קביעת הוראות בגין עצים בוגרים

5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	10

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15	3.10
מגורים	469	96.90
<b>סה"כ</b>	<b>484</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15.57	3.22
מגורים ג'	467.19	96.77
<b>סה"כ</b>	<b>482.76</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי תותר תוספת בניוי כמפורט במסמכי התוכנית
ב	תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1. 2. תיאום 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 ועל 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 3. היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות ת"י 413.
ג	קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בניין עילי.
ד	עיצוב אדריכלי 1. תותר תוספת של מרפסות זיזיות בחזיתות הבניין. מרפסות אלה אפשר שיהיו מדרגות על מנת לאפשר הקמת סוכות. תות הקמת מרפסת גג על גג המבנה. 2. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מסתורים יעודיים או כחלק ממרפסות, או במיקום סדור ואחיד לכל גובה המבנה במקומות בהם לא ניתן להציב באופן נסתר. 3. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה. 4. תותר הקמת פרגולות. 5. גובה הגדרות, חומר הגמר והאופי העיצובי יעשה בהתאם לקיים בסביבה ובאופן מותאם למפלס הרחוב.
ה	חניה פטור מחניה, בשל קרבה לציר רק"ל.
ו	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.



4.1	מגורים ג'
ז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. על העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                      2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עיקרתם או פגיעה בהם.                      3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'.</p> <p>הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשאת שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15%, או כאשר מדובר בתכנית נקודתית ללא השפעה בהיבט הנגר.</p>
ט	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.                      2. מס' הקומות המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך ציבורית</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>זרכים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה - התשכ"ה, למעט מסילת ברזל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח בניה (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מזרח	צפון	מערב	דרום			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
270	(2)	(2)	(2)	(2)	6 (1)	12	30	0	300	1350	469	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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:

- (1) מעל מפלס זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג המבנה ומתקנים טכניים כנדרש.
- (2) כמפורט בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) (1).
- (2) (2).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	הבניה המוצעת תיבנה בהינף אחד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14