

1013873

תכנית מס' 101-0068593 - שם התכנית: בניין מגורים חדש בן 6 קומות ברחוב אחד העם 11 ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

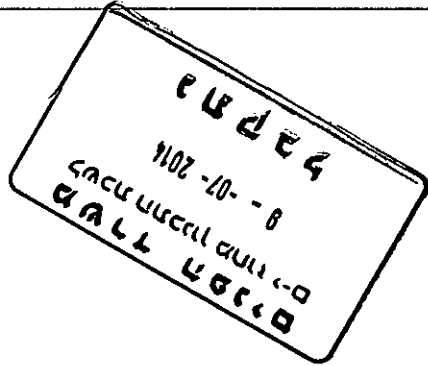
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0068593

בניין מגורים חדש בן 6 קומות ברחוב אחד העם 11 ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לחליטה ביום:

16.8.14
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

[Signature]
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת נמצאת על מגרש ריק המחבר בין רחוב אחד העם לרחוב סוקולוב. המגרש מלבני צר וארוך ובעל שיפוע תלול לכוון רחוב סוקולוב. הכניסה הראשית לבניין היא מרחוב אחד העם ואילו הכניסה לחניון היא ממפרץ הרחבת דרך השייך לרחוב הנמוך- סוקולוב, כך שהבניין מרוחק משמעותית מתוואי רחוב סוקולוב. התכנית מציעה שש קומות בכל חתך מעל קומת חנייה שה"כ מוצעות 11 יחיד. הבניין מדורג משמעותית בשתי החזיתות הפונות לרחוב כך שהבינוי המתקבל על הרחוב הוא מעודן. כמו כן התכנית מציעה לפתח את קטע הרחבת הדרך מחוץ לקו הכחול, שכיום הוא לא סלול, לטובת הציבור, עם מקומות חנייה וגינון.



תכנון זמין
מונה: הדפסה 26



תכנון זמין
מונה: הדפסה 26



תכנון זמין
מונה: הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

11 בניין מגורים חדש בן 6 קומות ברחוב אחד העם 11 ירושלים

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0068593

שטח התכנית 1.2
0.728 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף שלב 1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



1.5 מקום התכנית



1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220774
		קואורדינטה Y	631048

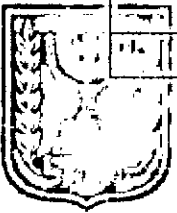
1.5.2 תיאור מקום
 המגרש שוכן בין הרחובות אחד העם לרחוב סוקולוב, המגרש מלבני וצר ונמצא בשיפוע תלול מצד אל צד.
 בקצה של רחוב סוקולוב הוא מתחבר אל קטע של הרחבת דרך המשמשת כחנייה בה רדפסה 26 לרחוב. כך שהמגרש נמצא בנסיגה משמעותית מרחוב סוקולוב.
 המגרש היום ריק בלי מבנים או עצים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אחד העם	11	

שכונה טלביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30027	מוסדר	חלק	40	

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

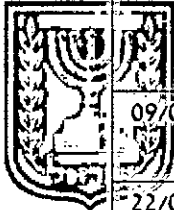
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1034	ביטול	תכנית זאת מבטלת את תכנית 1034 בתחומה	953	1968	09/08/1962
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	4393	2390	22/03/1996
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166 הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זאת מבטלת את תכנית מס' 62 בתחומה	687	1586	16/07/1959



ת.ג.ז.מ.ן
מונה תדפסה 26



ת.ג.ז.מ.ן
מונה תדפסה 26



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכל דלה פרגולה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מיכל דלה פרגולה			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100		19/05/2013	דלה פרגולה מיכל		13/05/2014	נספח מס. 1 ק.מ 1:100 1:200 נספח זה יהיה מחייב לנושאים הבאים- מס.קומות, גובה קומה, כניסה לחנייה	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		10/06/2013	ראובן אלסטר		01/07/2013		לא



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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עוזד ברוך			תל אביב- יפו	שלומציון המלכה	24	03-5445063	03-6054153	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ל"ר ל"ר		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318700	
בעלים	ל"ר		הפטריאך היווני האורתודוכסי בירושלים	ירושלים	(1)		02-6736313	02-6729165	
חוכר			ברוך וי.מזרחי קבלנים בע"מ	תל אביב- יפו	שלומציון המלכה		03-5445063	03-6054153	

(1) כתובת: הוד קדושתו הפטריאך היווני בירושלים.

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	מיכל דלה פרגולה	88943		ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313	02-6729165	michal@dlp- arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522596	02-6522294	meimad@me imad.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפוס 26

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

הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומות חנייה עבור 11 יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג.



תכנון זמין
דפוס 26

- 2.2.2 קביעת בינוי עבור מבנה חדש בן 6 קומות ממפלס ה 0.00, מעל 2 קומות חנייה ומחסנים.
- 2.2.3 קביעת היקף שטחי הבניה ל-2325 מ"ר, מהם 1301 מ"ר שטחים עיקריים ו-1024 מ"ר שטחי שרות
- 2.2.4 קביעת מספר יחידות הדיור ל-11 יח"ד.
- 2.2.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים
- 2.2.7 קביעת מספר הקומות ל 6 ממפלס ה 0.00 ול 2 מתחת ל 0.00 קומה אחרונה חלקית.
- 2.2.8 קביעת הוראות בדבר הריסת גדרות
- 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 2.2.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.728

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי תכנית המתאר 62 אין הגבלה על מספר יח"ד	11		+11		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,301		+624	677	מ"ר	מגורים (מ"ר)

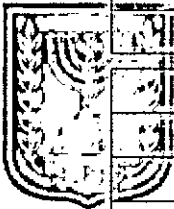
תכנון זמין
מונה הדפסה 26

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

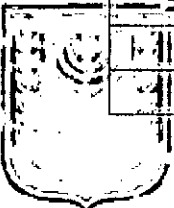
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	728	100
סה"כ	728	100

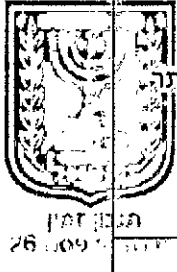
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	728.88	100
סה"כ	728.88	100

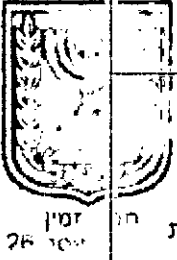


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>א. ממוצע שטח עיקרי לדירות לא יעלה על 120 מ"ר עיקרי ב. תכסית הבינוי העל קרקעית לא תעלה על 40% משטח התכנית ג. תשמר תכסית תת קרקעית הפנוייה מבינוי בשטח של לא פחות מ 20% משטח המגרש ד. קו הבניין הקדמי לרחוב אחד העם יהא 5 מ' מגבול התכנית ה. קווי הבניין הצדיים לא יפחתו מ 3 מ' מגבול התכנית. ו. גובה גדר לא יעלה על 1.20 ממפלס הרחוב ז. תאסר הגבהת מפלס החצר מעבר לגובה המוצע בנספח הבינוי. מפלס הגינה הפונה לרחוב אחד העם תהיה במפלס הרחוב ח. מפלס הקומות בכל חתך יהיו 6 קומות ט. גובה קירות תמך התומכים את רמפת הירידה לחניון לא יעלו על 3.5 מטר י. חומר בנייה גמר חיצוני של הבניין יהיה באבן טבעית. הבנייה באבן נסורה חלקה אסורה. יותר שילוב של חומרים קלים בחזיתות עד 30% מסך הבנייה. יא. מפלס ה 0.00 הנו 786.4 לא יותר שינוי בו יב. הנסיגות בקומה העליונה הן מחייבות כמצוין בנספח הבינוי</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החנייה תהא תת קרקעית במלואה בהתאם לנספח הבינוי ב. מספר מקומות החנייה יהיו ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשתכנע כי קיימים מקומות החנייה הפרטיים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לתוספות הבנייה שתוקמנה בשטח. ד. מיקום הכניסה והיציאה לחנייה יהיה כמצוין בנספח הבינוי. ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון רמפות, מערך החנייה הסדרי כניסה ויציאה אליו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. ו. מספר חניות יהיו באמצעות מתקן חנייה כמסומן בנספח מס. 1. בתיאום אגף תושיה בעיריית ירושלים.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי מס. 1. בצהוב הינם להריסה תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p> <p>ג. מספר הקומות המירבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p> <p>ד. קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים וכל שינוי בהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p> <p>ה. הנסיגה בקומה העליונה כמצוין בנספח הבינוי הנה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. הקולטים לדודי השמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או דרך ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרעין ובסמוך למקרעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין אם על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה. ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהא תנאי למתן טופס 4</p> <p>ד. תכנון של מיקום יחידות מיזוג האוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן.</p> <p>ה. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה במגרש.</p> <p>ו. אישור מפקדת הג"א לפתרון המיגון בשטח התכנית.</p> <p>ז. אישור שרותי הכבאות בדבר אמצעי הבטיחות הנדרשים בבנין.</p> <p>ח. תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בנייה הגשת תכנית פיתוח לשטח הרחבת הדרך ממזרח לתחום התכנית בחלקה 48 בתאום עם אגף ש.פ.ע בעיריית ירושלים ואגף תושייה ומחלקת נכסים.</p> <p>י. אישור מחלקת נגישות</p> <p>יא. ינטעו עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע-פקיד היערות.</p> <p>יב. תיאום עם אגף תושייה לעניין החניה תכנון החנייה תקן החנייה וגישה מהדרך המאושרת וכן</p>



מגורים ג'	4.1
למפלסי הרחוב המוצעים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
ציד- שמאלי	ציד-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	6	21.4 (2)	15	11	40 (1)	320	2325	704	186	320	1115	728	1	מגורים ג'
(3)	(3)																	

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	1	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חנייה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

אחוזי בנייה עיקרי ושרות על קרקעי 222%.

מעל הכניסה הקובעת = מעל מפלס ה 0.00, מתחת לכניסה הקובעת = מתחת למפלס ה 0.00

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית 80%.

(2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני.

(3) כמסומן בתשריט.

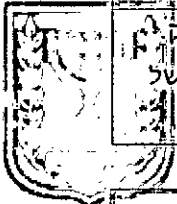
6. הוראות נוספות



זמן
26

6.1	ביוב וניקוז
	<p>יוותרו לפחות 25% 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>

6.2	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p> <p>ע"פ חוק רשות העתיקות, תשלי"ח-1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>



זמן
26

6.3	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עודד ברוך	סוג:	תאריך: 21.07.14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: עודד ברוך

בעל עניין בקרקע	שם: לי"ר לי"ר	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:

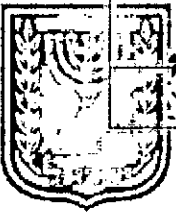
בעל עניין בקרקע	שם: לי"ר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הפטריאך היווני האורתודוכסי בירושלים 111		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: חוכר	תאריך: 21.07.14
	שם ומספר תאגיד: ברוך וי. מזרחי קבלנים בע"מ 510502248		חתימה: עודד ברוך

עורך התכנית	שם: מיכל דלה פרגולה	סוג: עורך ראשי	תאריך: 21.07.14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: מיכל דלה פרגולה 88943



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

