

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0331694

התחדשות עירונית - גבעת משה

ירושלים

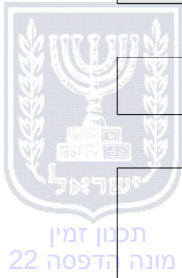
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצומת הרחובות עלי הכהן ורח' הרב חנוך גרוסברג בשכונת סנהדריה.

התוכנית חלה בגבולות תב"ע מס' 2748 משנת 1983 המגדירה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים 2 והשימוש המותר בשטח הוא מגורים בלבד ובינוי של עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. התוכנית מציעה בניית מבנה חדש ושינוי ייעוד הקרקע למגורים ג', קביעת זכויות בניה ל- 320% מעל הקרקע והקמת מבנה מגורים בן 8 קומות עם 2 קומות תת"ק לחניה שתשרת את הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית - גבעת משה

ומספר התכנית

101-0331694

מספר התכנית

1.213 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
220448	קואורדינאטה X	
633677	קואורדינאטה Y	

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	עלי הכהן	24	

שכונה סנהדריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30080	מוסדר	חלק	254	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



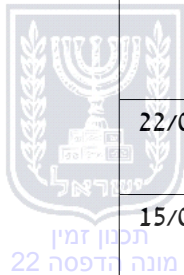
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/05/1977	1	2322	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1138.	החלפה	1138
15/06/1972	1812	1829	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1729.	החלפה	1729
28/07/1983	2574	2948	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2748.	החלפה	2748
25/12/1987	522	3511	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3511.	החלפה	3593
13/11/1990	482	3814	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3593 / א.	החלפה	א / 3593
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי- חתום להפקדה	31/07/2016	יגאל לוי	20/06/2016		1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2 - נספח חתכים וחזיתות-חתום להפקדה	21/07/2016	יגאל לוי	20/06/2016		1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 3 - נספח תנועה- חתום להפקדה	21/07/2016	משה אלבוחר	29/06/2016		1: 200	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר-חתום להפקדה	19/08/2015	ראובן אלסטר	01/07/2015		1: 500	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	מיכאל אסרף			ירושלים	הגן הטכנולוגי	9	02-6799533		
	פרטי	אסתר חיה ברוינר			ירושלים	עלי הכהן	24	02-5022304		
	פרטי	מרדכי ברוינר			ירושלים	עלי הכהן	24	02-5022304		mobrauner@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי ברוינר			ירושלים	עלי הכהן	24	02-5022304		mobrauner@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חסיה אדלר			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	ישראל אדלר			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	מכלוף (מיכאל) אסרף			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	אסתר חיה ברוינר			ירושלים	עלי הכהן	24	02-5022304		
בעלים	מרדכי ברוינר			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6522294	02-6522596	mobrauner@gmail.com
בעלים	חיה שרה גרוסמן			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מלכה וילהלם			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	שושנה וינברג			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	אברהם וינגרטן			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	חווה וינגרטן			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	אסתר זוסמן			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	נעמי לינדנבאום			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	חנה פרידלנדר			ירושלים	(1)	24	02-6220000		
בעלים	שלמה נחום פרידלנדר			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	אלעזר קניג			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	חיים אפריים קניג			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	ישראל מאיר קניג			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	נתן צבי קניג			ירושלים	(1)	24	02-6220000		
בעלים	שמואל יעקב קניג			ירושלים	(1)	24	02-6220000		
בעלים	רחל שטרן			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	יצחק שיף			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	מרדכי זאב שיף			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	יעקב ישראל שמרלר			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		
בעלים	רבקה בלומה שמרלר			ירושלים	עלי הכהן	24	02-6220000		

(1) כתובת: עלי הכהן 24.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל לוי		יגאל לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	33	02-6221625		office@leviar ch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר		משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן (1)	22	02-6795581	02-6795571	moshealboch er@bezeqint. net
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת: האומן 22, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 מבנה מגורים בן 8 קומות מעל 2 קומות חניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1. שינוי ייעוד קרקע ממגורים 2 למגורים ג'
2. קביעת הוראות לקביעת בינוי חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות תת"ק לחניה.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת שטחי הבניה במגרש ל 320% מירבי שהם 3881.88 מ"ר, מתוכם 3105.56 מ"ר עיקרי ו- 776.32 מ"ר שטחי שירות. ובנוסף לכך 2090.22 מ"ר שירות תת"ק.
5. קביעת השימושים בשטח התוכנית.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
9. תוספת יח"ד במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.213



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

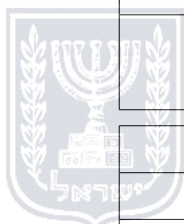
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	100		+100		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	37		+25	12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י תב"ע 2748	3,105.6		+1,771.6	1,334	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

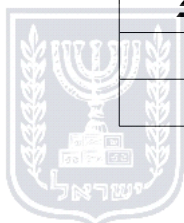
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	1,217.48	100
סה"כ	1,217.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,217.48	100
סה"כ	1,217.48	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. שימושים נלווים למגורים כגון: מחסנים, חניות וכו'. ג. ספרייה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת מבנה חדש למגורים בן 8 קומות מעל ל-2 קומות תת"ק עבור חניה. הכל בהתאם למסומן בתשריט ובנספחים. 2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודה בצבע ירוק. שתי נקודות וקו בצבע ירוק לקו בניין עילי המיועד למרפסות זיזיות בלבד. שני קווים ונקודה בצבע ירוק לבניה תת"ק, שמתוכם יותרו 20% שטחים פנויים לחלחול מי נגר עילי. 3. שטח המרפסות של יחידות הדיור לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור אחת. 4. תכסית הבניין מעל הקרקע לא תעלה 45%. 5. במפלס 0.00 תמוקם ספרייה בהקף של 100 מ"ר ועל שטח זה יחול סעיף הפקעה כמפורט בסעיף 4.1.2 ה'.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>1. במידה ויידרשו חדרי טרנספורמציה, הם ימוקמו בתת הקרקע בלבד. 2. מיגון חדר הטרנספורמציה ייעשה בתיאום עם מחלקת איכות סביבה של עיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה כולה תת קרקעית בהתאם למצוין בנספח 1. 2. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה. 3. ניתן יהיה להוסיף קומות חניה תת קרקעיות במלואן מעבר למפורט בטבלה 5, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>
ד	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. שטח בהיקף של 100 מ"ר ייועד לצרכי ציבור, עבור ספרייה, כמסומן בנספח בינוי שיופקע ע"י הוועדה המקומית וירשם ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>המבנה המסומן בתשריט ונספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. 4. לא יותר ניווד שטח המרפסות או סגירתן, סטיה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת. 5. שלביות הביצוע כפי שמופיעה בסעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטייה מכך תחשב כסטיה ניכרת. 6. במידה ויידרשו חדרי טרנספורמציה, הם ימוקמו בתת הקרקע בלבד. מיגון חדר הטרנספורמציה ייעשה בתיאום עם מחלקת איכות סביבה של עיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה. הוראות אלו הינם מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת. 7. גובה הגדרות לא יעלו על 1.2 מטר ממפלס המדרכה הסמוכה מעל גובה זה יותר מעקה בטיחות קל ו/או גדר חייה בלבד, סטיה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין על ידי היזם ועל חשבונו.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. 2. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה הגדלת מפרץ החניה ברח' הרב גרוסברד חנוך בהתאם למפורט בנספח התנועה והבינוי.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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</p>



4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
יג	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 20% 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	8	28.05	37	(1) 45	5972.1	2090.22		776.32	3105.56	1213	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
									100				100			מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	8	28.05	37	(1) 45	(2) 500	6072.1	2090.22		776.32	3205.56	1213	1	מגורים ומבנים ומוסדות 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..

(2) אחוזי בניה מירביים הינם 320%.

(3) על פי התשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	שטחי הציבור המופיעים בנספח הבינוי יבוצעו כחלק מההיתר.

7.2 מימוש התכנית

ככל שלא יוחל בביצוע התכנית בתוך 5 שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה. לוועדה המחוזית תהיה סמכות להאריך את תוקפה בחמש שנים נוספות בלבד, וזאת בכפוף לנימוקים מיוחדים שיפורטו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22