

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0433359

קירוי בריכות והרחבת יח"ד בקומה 18, אליעזר הגדול 6, ירושלים

ירושלים

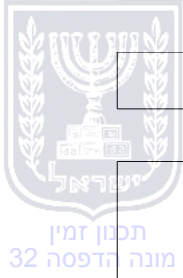
מחוז

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

בחלקה 172 קיימים 5 בניינים :
מגדל

בנין א-1, בנין א-2, בנין ב-1, בנין ב-2.
תכנית זו עוסקת אך ורק במגדל.

התוכנית מתירה קירווי קל לשתי בריכות שחיה בקומה 18, תוך הגדלת שטחי הבניה העיקריים המאושרים לשם כך והפיכת שטחים טכניים בקומה 18 לשטחים עיקריים לשם הרחבת דירות מספר 84,85 (דירות דופלקס בקומה 17 ו-18 במגדל). ברח' אליעזר הגדול 6, גונן ירושלים.

יודגש כי התכנית אינה משנה את גובה הבניה המרבי המאושר למגדל על פי היתר בניה מספר 101821 בתיק 06/0823.01

התכנית החלה על החלקה היא תכנית מס' 10260 א'.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :
מגישי התכנית הם בעלי זכויות בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קירוי בריכות והרחבת יח"ד בקומה 18, אליעזר הגדול
6, ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0433359 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

9.442 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16), 62 א (א) (5)

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

219561 קואורדינאטה X

629009 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אליעזר הגדול מס' 6, גונן, 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	אליעזר הגדול	6	

שכונה גונן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30143	מוסדר	חלק	172	

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/01/2006	1381	5485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10260 ממשיכות לחול.	שינוי	10260
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מספר 62	החלפה	62
28/12/2009	1137	6038	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/10260/ א ממשיכות לחול.	שינוי	מק/10260/ 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			גדעון יגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון יגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 גליון מס' 1 (תכניות וחישובי שטחים)	13: 45 24/10/2019	שמואל יהושע	27/02/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 1 גליון מס' 2 (חזיתות וחתכים)	10: 42 03/10/2019	שמואל יהושע	27/02/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 29 03/10/2019	אודי קראוס	27/02/2019		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		אחים חסיד חב' קבלנית לבניה בע"מ	ירושלים	עמק רפאים	45	02-5617117	02-5618728	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחים חסיד חב' קבלנית לבניה בע"מ			ירושלים	עמק רפאים	45	02-5617117	02-5618728	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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	גדעון יגר	07851		ירושלים	שמעון הצדיק	28	02-5814403		gyeger@bezeqint.net
הנדסאי	הנדסאי	שמואל יהושע	22067		ירושלים	שמעון הצדיק	28	02-5326690		shmuliky1@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אודי קראוס	1363		ירושלים	הרטום	9	02-5400433	02-5400430	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

התרת קירוי קל לשתי בריכות שחיה בקומה 18, והתרת הפיכת שטחים טכניים בקומה 18 לשטחים עיקריים, לשם הרחבת דירות 84, 85 (דירות דופלקס שבקומות 17 ו-18), אליעזר הגדול 6, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת בינוי לתוספות בניה למגדל המגורים הקיים ברחוב אליעזר הגדול 6, כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי להרחבת יחידות דיור מספר 85 ו-84 שבקומה מספר 18, בהתאם לנספחי בינוי.
 2. קביעת בינוי לקירוי שתי בריכות שחיה שבקומה 18, בקירוי קל, בהתאם לנספחי בינוי.

- ב. הגדלת שטחי הבניה המירביים למגדל המגורים שברחוב אליעזר הגדול 6, וקביעתם ל- 15,612.91 מ"ר, מתוכם 10,722.30 מ"ר שטחים עיקריים ו-4,890.61 מ"ר שטחי שירות.
- ג. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	9,418.31	100
סה"כ	9,418.31	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	9,418.31	100
סה"כ	9,418.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה למגדל המגורים הקיים ברחוב אליעזר הגדול 6, כמפורט להלן: - תותר הרחבת יחידות דיור מספר 84 ו-85 שבקומה 17 של המגדל, על ידי הסבת שטחי שירות טכניים המאושרים בקומה 18 לשטחים עיקריים, וצירופם ליחידות הדיור הקיימות במפלס קומה 17 כאמור, הכל כמפורט בנספח מספר 1 (גיליון 1 ו-2). - יותר קירווי של שתי בריכות שחיה פרטיות המאושרות בקומה 18, בקירווי קל, כמפורט בנספח מספר 1 (גיליון 1 ו-2). 2. קווי הבנין המרביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמאושר בתוכנית מספר 10260, ללא כל שינוי, וכמסומן בתשריט. 3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר יחידות הדיור המירבי, גובה הבניה המירבי, מספר הקומות המירבי, שטחי הבניה המירביים, אופן קירווי בריכות שחיה. 4. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין מגדל המגורים, נשוא תוכנית זו, לא יחרוג מ-85 יחידות דיור, ומספר יחידות הדיור המרבי בכל תא שטח מספר 1 (בחלקה 172 בגוש 30143) לא יעלה על 212 יחידות דיור, כמאושר בתוכנית 10260. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה נשוא תכנית מספר 43359 זו. 5. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. 6. מודגש בזאת כי לא תותר כל פגיעה בשטחי המתקנים הטכניים המשותפים לכלל דיירי הבניין, בקומה 18 (הקומה הטכנית), המסומנים בנספח בינוי מס' 1, כדרישת ועדת הערר לתכנון ובניה, מחוז ירושלים, בהחלטותיה מתאריך 6.8.19.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 3. מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי המצוינים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים מרושתים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה לא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, הכל כמאושר בתוכנית מספר 10260. שטח זה הינו ככר לשימוש הציבור וחלוקת עליו כל הוראות תוכנית מספר 10260, סעיף 4.1.2. י', ללא כל שינוי.</p>

4.1	מגורים ד'
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מספר 10260 ו-10260א, שלא שונו במפורש בתכנית מספר 433359 זו, לרבות ההוראות לענין שאר בניי המגורים שבתוכנית, הוראות לענין תנאים למתן היתרי בניה, עיצוב אדריכלי, חניה, שלבי ביצוע וכדומה, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.</p>
ה	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>בשינוי לשטחי הבניה המאושרים למגדל המגורים בהיתרי בניה מספר 101821, יהיו שטחי הבניה המירביים לבנין זה 15612.91 מ"ר, מתוכם 10722.30 מ"ר שטחים עיקריים ו-4890.61 מ"ר שטחי שירות, הכל כמפורט בנספח מספר 1.</p> <p>סך כל שטחי בניה בתחום תא שטח מספר 1 (חלקה 172 בגוש 30143) יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת (1)	(1)	212	סה"כ שטחי בניה 51586.2	18884	340	8535.08	23827.12	9422	1	מגורים ד'

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) ללא שינוי מהמאושר בתכנית מק/ 10260 א'.

(2) כמפורט בתשריט וכמאושר בתוכנית מק/ 10260 א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו תבוצענה בהינף אחד	לא תותר הקמתן בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית, 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32