

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0447557

הרחבות ותוספת קומות ברח' אשלג 15, 17, בית ישראל, 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

מטרת התוכנית היא תוספת 3 יח"ד וקומות חדשות בחלקה 169 ותוספת 2 יח"ד וקומות חדשות עם שימוש בחלל גג הרעפים למגורים בחלקה 170

למבנה יש היתר בניה.

ישנם חריגות בניה שמוצעים להכשרה.

מגיש התוכנית : בעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות ותוספת קומות ברח' אשלג 15, 17, בית ישראל,
ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0447557 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.543 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

221100 קואורדינאטה X

632925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אשלג 15, 17 מדרום

רחוב לפידות 9,11 מצפון

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	הרב אשלג		

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק	170	169, 171, 904-905

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית המתאר לירושלים 62	687	1586	16/07/1959
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
במ/ 4383	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 4383	4257	509	30/10/1994



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין: מס' קומות, גובה, שימור	14:27 16/07/2019	עמוס גדרון	16/07/2019	1		מנחה	בינוי
לא		10:28 07/12/2017	ראובן אלסטר	07/12/2017	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	ישראל אשר רוטמן			ירושלים	הרב אשלג	15	02-0000000	02-0000000	

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
אדריכל	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5338117		yeretm@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	66	02-6522294		



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

תוספת קומה והרחבות בכל אגף עבור הרחבות ותוספת יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'
 2. קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית.
 3. קביעת בינוי בגובה 4 קומות וחלל גג רעפים.
 4. קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
 5. קביעת השימושים בשטח למגורים.
 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
 7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 8. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
 9. קביעת מספר יח"ד - 9 יח"ד בחלקה 169, 7 יח"ד בחלקה 170.
 10. קביעת קווי בנין
- קביעת תכנית בינוי
קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2, 1
דרך מאושרת	6 - 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
לשימור	דרך מאושרת	4, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
9.50	51.59	דרך מאושרת
90.50	491.49	מגורים מיוחד
100	543.08	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.50	51.59	דרך מאושרת
90.50	491.49	מגורים ד'
100	543.08	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

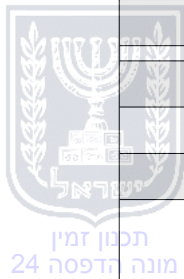
4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב	הוראות בינוי
	1. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט 2. קו בנין עילי הינו עבור שטחי מרפסות/שטחי קומות מעל קומת המסד. 3. תותר תוספת קומות כמפורט בנספח הבינוי. 4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 5. קו בניין בצבע תכלת הינו עבור הבינוי המאושר בחצר. לא יותר בינוי בתחום קו הבנין.
ג	גגות
	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. 1. גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות ושקעים. 2. יותרו אך ורק פתחים במישור הגג. 3. לא תותר מרפסת שקועה ממישור הגג ולא חלונות שבולטים ממישור הגג (קוקיות). 4. לא יותר בגג גמלון או קיר אנכי בקצה מבנה או בין גגות של שני מבנים- תמיד דרוש גג משופע. 5. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגז רוח. אופיים וכיוונים לפי נספחי הבינוי. 6. יוצגו פרטי מזחלות. 7. יוגש פתרון מפורט לקולטי שמש, דודי שמש, מתקני מיזוג וכו. לא יותרו קוקיות, חלונות יותרו במישור הגג
ד	חניה
	מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ה	שימור
	על החזיתות המסומנות לשימור יחולו ההוראות הבאות: 1. החזית המסומנת לשימור בתשריט ובנספח הבינוי מיועדת לשימור ואסורה הריסתה או כל פגיעה בה. 2. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו. 3. לא תותר הריסת החזית לשימור. 4. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.



4.1	מגורים ד'
	<p>5. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין , יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>6. אין לאפשר הריסת החזית ואין לאפשר הפיכת החזית לקיר דק.</p>
ו	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה כדין.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לחוק התכנון (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>ג. שלביות הביצוע המפורטות בהוראות התכנית הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>ד. מס' הקומות כמצויין בטבלה 5 הנו מחייב/מירבי וכל סטיה ממנו/הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. ה. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>מרפסות</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה תאום חזיתות הבניין עם מחלקת מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכלל זה לנושא יחידות המזגנים וצנרת חיצונית, יחידות המזגנים יועברו ככל הניתן לקומת הרעפים המוצעת.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהעדר שטחים לחלחול בשטח התכנית יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>דרכים</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>ג. תותר הבלטת מרפסות מעל תחום הדרך.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת													
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 5	(2) 18.3	9	72	112		(1) 154.51	595.71	276	15	1	מגורים	ד'	מגורים ד'
(7)	(7)	(7)	(7)	(3) 5	(6) 16.05	7		79.56		(5) 103.96	560.46	213	17	2	מגורים	ד'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח מרפסות 28.00 מ"ר.
- (2) בנין צפוני - גובה רום גג הרעפים 18.30 מטר גובה מדלפות הגג 15.80 מטר.
- (3) בנין דרומי - גובה רום גג הרעפים 12.50 מטר גובה מדלפות הגג 10.20 מטר.
- (4) קומה חמישית מובלעת בחלל הגג רעפים.
- (4) קו בנין כמסומן בתשריט.
- (5) כולל שטח מרפסות 21.00 מ"ר.
- (6) בנין צפוני - גובה רום גג הרעפים 16.05 מטר גובה מדלפות הגג 13.00 ימטר
- (7) בנין דרומי - גובה רום גג הרעפים 13.70 מטר גובה מדלפות הגג 11.60 מטר.
- (7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24