

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0804732

תוספות בניה לבנין קיים רח' אליעזרוב 1 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 :

13/09/2022

לאשר את התוכנית

26/10/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0804732, שם תכנית : תוספות בניה לבנין קיים, רח' אליעזרוב 1, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין העומד על חלקה 117 בגוש 30105, רחוב אליעזרוב 1, שכונת תל ארזה בירושלים, הבנין המאושר הוא בן 5 קומות מעל קומת הכניסה ו-2 קומות מתחת לקומת הכניסה למסחר וחניה.
- התב"ע התקפה במגרש היא 7514, יעוד המגרש הוא אזור מגורים 2 מיוחד עם 18 יח"ד.
- בתכנית זו מוצע השלמת קומות ושינויים בחלוקת הדירות וללא תוספת יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין נבנה עפ"י היתר 98/465 בו אושר בנין בן 5 קומות מעל קומת מחסנים עם 16 יח"ד, היתר מס' 98/465.1 לא יצא בפועל.
- בשנת 2001 אושרה תב"ע מס' 7514 בו אושרו השלמות קומות קיימות ותוספת קומה עם 2 יח"ד חדשות, כמו"כ, אושרה הגדלת קומת מחסנים קיימת וקומה נוספת מתחתיה עבור שטחי מסחר, בסה"כ אושר בנין בן 6 קומות עם 18 יח"ד + 2 קומות מתחת למפלס הכניסה למסחר ומחסנים.
- בהיתר מס' 98/465.2 שיצא בשנת 2008 אושרה תכנית לקומת מסחר וקומת חניה בלבד, השינויים שבוצעו בקומות המגורים לא נכללו בבקשה, בהיתר מס' 98/765.3 אושרו שינויים בקומות המסחר והחניה בלבד.
- בהיתר מס' 98/465.4 אושרה מרפסת בקומה ג' עפ"י התב"ע.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות הבנויות בפועל ומאושרות בתב"ע ועדיין לא הוצא עליהם היתר, מסומנות בנפרד עם פירוט במקרא, כמו"כ, תוספות קיימות שאינן מאושרות מסומנות בהתאם להכשרה/הריסה.

- מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספות בניה לבנין קיים רח' אליעזרוב 1 ירושלים
מספר התכנית	101-0804732	
שטח התכנית	1.355 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
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

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 220630  
 קואורדינאטה Y 633845

### 1.5.2 תיאור מקום

בפינת הרחובות אליעזרוב ואהלי יוסף ושדרות גבעת משה

### 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	אליעזרוב	1	

שכונה תל ארזה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30105	מוסדר	חלק	117	

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 18



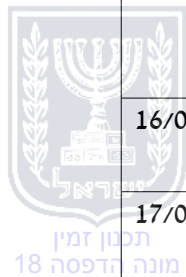
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62	החלפה	62
17/07/2001		3325	5003	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7514 לגבי קומות המסחר והחניה ממשיכות לחול.	שינוי	7514
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	18/10/2021	אוריה שוחט	19: 16 18/10/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/05/2021	אוריה שוחט	08: 57 06/05/2021		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יחזקאל אהרן איזבי			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5402440	02-5402440	t0527610722@gmail.com
	פרטי	הינדא איזבי			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5402440	02-5402440	t0527610722@gmail.com
	פרטי	משה הלמן			ירושלים	אליעזרוב	1	054-3508388	054-3508388	t0527610722@gmail.com
	פרטי	חנוך גלובינסקי			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5401990	02-5401990	t0527610722@gmail.com
	פרטי	רות גלובינסקי			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5401990	02-5401990	t0527610722@gmail.com
	פרטי	משה וירצברגר			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5004910	02-5004910	t0527610722@gmail.com
	פרטי	יוסף רוטשטיין			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5375775	02-5375775	ed7658880@gmail.com
	פרטי	יעקב שיש			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5382023	02-5382023	t0527610722@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	הינדא ובר			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5402440	02-5402440	t0527610722@gmail.com
	פרטי	ישראל וינברג			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5370552	02-5370552	t0527610722@gmail.com
	פרטי	בלה חזן			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5823882	02-5823882	ed7658880@gmail.com
	פרטי	יצחק פלדמן			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5386382	02-5386382	t0527610722@gmail.com
	פרטי	יוסף פיינשטיין			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5375366	02-5375366	t0527610722@gmail.com
	פרטי	נחמה עלקא רוזנבאום- פיינשטיין			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5823882	02-5823882	ed7658880@gmail.com
	פרטי	רוברט מילר			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5004814	02-5004814	t0527610722@gmail.com
	פרטי	סיליה מילר			ירושלים	אליעזרוב	1	02-5004814	02-5004814	t0527610722@gmail.com
	פרטי	שלמה יצחק אינגבר			ירושלים	אליעזרוב	1	054-3508388	054-3508388	ed7658880@gmail.com



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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין  
הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

- תוספות בניה והשלמת קומות ושינויים בחלוקת הדירות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ד'.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות והשלמת קומה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת מס' יח"ד ל-18 יח"ד.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות לגבי מבנים וגדרות להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין נטיעת עצים בוגרים.
- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 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
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1

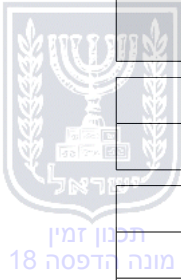
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	1,355	100
סה"כ	1,355	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,351.45	100
סה"כ	1,351.45	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. תותרנה השלמת קומות להרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבנין ושינויים בחלוקת הדירות, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. קביעת מס' יח"ד (למגורים) המותר בתחום התכנית ל-18 יח"ד.</p> <p>3. לא יותר פיצול של יחידות דיור אשר התכנית מציעה את הרחבתן, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>4. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>3. קומת המסחר מיועדת לשימושים כגון: בנק, קופת חולים, סופרמרקט וכו'. ייאסר שימוש אולם אירועים בקומת המסחר.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות ושתי קוים ונקודה לקו בנין תחתי.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. תנאי להתחלת העבודות יהיה הריסת יחידות הדיור והעבירות הקיימות של מבקש הבקשה להיתר ואישור מחלקת פיקוח לנושא.</p> <p>7. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה ליחידות הדיור אשר התכנית מציעה את הרחבתן יהיה קביעת הערה בפנקס הבתים המשותפים לפי תקנה 27 בנוגע לאיסור פיצול יחידות הדיור.</p>

4.1	מגורים ד'
ז	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ח	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. המבנים וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>
ט	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. חריגה מהוראה של איסור פיצול יחידות הדיור אשר התכנית מציעה את הרחבתן יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
י	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יא	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
יב	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>1. 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>
יג	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	(1) 18	18	370.8	5024	1466	385	803	2370	1355	1	מגורים ד' ומסחר	

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר יציאה לגג וחדר מכונות.

(2) כמפורט בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**.6 הוראות נוספות**

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18