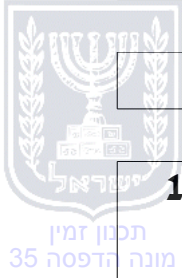


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0927939

תוספת קומה ותוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד אהרון אשכולי 110



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

1. תאור התוכנית ורקע להגשתה:

התב"ע מוגשת עבור בנין ברחוב אהרון אשכולי 110, בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת חניה. התוכנית מציעה הרחבות דיור, ממ"דים ומרפסות עבור 24 הדירות הקיימות. וכן בינוי בקומת עמודים במפלס 0.00 עבור הרחבות לדירות בקומה מעל במפלס +2.80. ותוספת קומה במפלס +11.20 עבור הרחבות לדירות בקומה מתחת במפלס +8.40.

2. רקע תכנוני לתוכנית:

על המגרש חלה תוכנית מס' 2625 א שעל פיה נבנה הבניין. על כל הבניינים הסמוכים חלה תכנית 4982, בניין זה הוחרג מהתב"ע באמצעה. תב"ע 4982 העניקה לדיירים הרחבות מהסלון והמטבח עד גבול חלקה, בתבע זו מבוקשת הרחבה דומה.

לא ניתן להרחיב לכיוון השני מאחר ויש שם מגרש חניה משותף.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל- אין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה ותוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד אהרון אשכולי 110

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0927939

1.895 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16)

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	218525
	קואורדינאטה Y	635450

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	110	אשכולי אהרון	ירושלים

שכונה רמות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30714	מוסדר	חלק		6

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4982	2

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2625 / א	שינוי	תוכנית זו משנה את תכנית מס' 2625 א' בנושאים המפורטים בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2625 א' ממשיכות לחול.	2726	2167		09/07/1981
4982	שינוי	תוכנית זו משנה את תכנית מס' 4982 בנושאים המפורטים בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 4982 ממשיכות לחול.	4993	2941		12/06/2001
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית המתאר המקומית לירושלים (62).	687	1586		16/07/1959



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 51 15/02/2023	חגית וקסלר	15/02/2023			מנחה	אדריכלות
לא	שטחים	11: 55 15/02/2023	חגית וקסלר	15/02/2023			מנחה	אדריכלות
לא		12: 58 15/02/2023	מיכאל שוורץ	15/02/2023	1	1: 500	מנחה	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	אלירן ברקאי			ירושלים	אשכולי אהרון				barkaieliahu@gmail.com

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	חביב חיים	3			orya.shohat@gmail.com
	הנדסאי	חגית וקסלר	55723	חגית וקסלר אדריכלות	ירושלים	מבוא החוסן		02-6429966		cwa.heter@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון		02-6413002		office@botti.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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 ותוספת בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יח"ד- אהרון אשכולי 110.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות א', ב', ג, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח הבינוי.

2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת כניסה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה מעליה בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל בניין הקיים - קומה ד' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4 הגדלת מספר הקומות מ 3 מעל קומת מחסנים ל 4 קומות מעל קומת מחסנים.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	1,895.99	100
סה"כ	1,895.99	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,896	100
סה"כ	1,896	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומה א' (מפלס +2.80), בקומה ב' (מפלס +5.60), בקומה ג' (מפלס +8.40), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים - קומה ד' (מפלס +11.20), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>3. תותר תוספת בניה בקומת כניסה (במפלס +0.00) לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמעליה בהתאם לנספח הבינוי. (נספח מס' 1)</p> <p>4. בדירות אשר לא הוצע עבורן פתרון מיגוני תותר הוספת מרחב מוגן מעבר לשטחים.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחים מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 24 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו, וכד'.</p> <p>2. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>

4.1	מגורים ב'
ד	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול, אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט.</p> <p>3. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן, וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע על פי היתר הבניה הראשון שינתן בשטח.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התוכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן תעודת גמר ו/או טופס אכלוס יהא נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתחום תא שטח מס' 1, בתאום עם האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ג' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 ד' (חניה), 4.1.2 א"א (עצים לשימור ועקירה).</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מיקום קירות ועמודים עם מהנדס מוסמך.</p>

4.1	מגורים ב'



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
383.55	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	24		3866.7	0	0	503.92	3362.78	1895	מגורים ב'	מגורים ב'	

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

הוראות טבלה 5:

עובי הקירות חושב כ 25 ס"מ.

התוכנית אינה כוללת שטחי מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 עתיקות</b>	ע"פ 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.
<b>6.2 תקשורת</b>	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.3 ניהול מי נגר</b>	יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.
<b>6.4 פסולת בניין</b>	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.
<b>6.5 הנחיות מיוחדות</b>	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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה בחזית הצפונית הפונה לחניה, תבוצענה בכל דירה ובכל קומה, ללא תלות בדירות אחרות.	
2	בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ, תוספות הבניה תבוצענה בשלבים מלמטה ללמעלה.	
3	תוספת הקומה תיבנה ללא תלות בבניית יתר תוספות הבניה בבניין, תתאפשר בניית תוספת עבור כל יח"ד ללא תלות בדירות האחרות באותה הקומה.	

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35