

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0935445

תוספת קומה והרחבות יח"ד קיימות ברח' אור אלחנן 5



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

ברחוב אור אלחנן 5 בנין ב בשכונת רוממה, ירושלים מציעים הרחבות דיור לדירות הקיימות ב 4 הקומות הראשונות אשר נבנו עפ"י היתר מס' 2003/0011.0 ותוספת של קומה נוספת לדירה בקומה העליונה אשר נבנתה ע"פ היתר 2003/0011.1, חלק מההרחבות קיימות בפועל והתוכנית באה להכשירם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה והרחבות יח"ד קיימות ברח' אור אלחנן 5

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0935445 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.502 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) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

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 219455

קואורדינאטה Y 633398

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אור אלחנן 5 בנין ב בשכונת רוממה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רוממה, רח' אור אלחנן מס' 5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30236	מוסדר	חלק	137	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
10/05/2006		3149	5526	תכנית זו משנה את תכנית מס' 9627 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 9627 ממשיכות לחול.	שינוי	9627
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית	החלפה	מתאר/ 62



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				דינה גלר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דינה גלר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	16/02/2023	נעמי זוננפלד	12: 41 16/02/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/03/2022	ראובן אלסטר	14: 59 05/02/2023		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	רוברט אורנשטיין			ירושלים	אור אלחנן	5	02-5710224		5021422@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוברט אורנשטיין			ירושלים	אור אלחנן	5	02-5710224		5021422@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דינה גלר	48246	אדריכלות ועיצוב	ירושלים	אגרות משה) (1	43	02-5710224		5710224@gmail.com
	הנדסאי	נעמי זוננפלד	52014	אדריכלות ועיצוב	ירושלים	(2)	14	02-5710224		5710224@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים) (3	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת: הרב רבין חזקיהו משה.

(2) כתובת: איגרות משה 14.

(3) כתובת: כנפי נשרים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 יח"ד קיימות בבניין ב' ברח' אור אלחנן מס' 5

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים.

2.2.2 א. קביעת תוספות בניה בקומות קרקע, א', ב', ג', לשם הרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי

ובהתאם לקיים בשטח. (בבנין ב' ברח' אור אלחנן מס' 5)

ב. קביעת הוראות לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי

ובהתאם לקיים בשטח (בבנין ב' ברח' אור אלחנן מס' 5)

ג. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור

ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה, כאמור

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור

ח. קביעת הוראות הריסת חריגות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
קו בנין עילי	מגורים	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,502	מגורים
100	1,502	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,505.38	מגורים
100	1,505.38	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה בבנין ב' כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בקומות: קרקע (מפלס 0.00) א' (מפלס +3.00) ב' (מפלס +6.10) ג' (מפלס +9.15) לשם הרחבות יח"ד הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותר תוספת קומה עליונה (מפלס +24.40) לשם הרחבת יח"ד קימת בקומה שמתחתיה הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</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 וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. 1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בדיו בצבע אדום הינם קווי בניין עיליים. 2. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום הינם קווי בניין תת קרקעיים. 3. מודגש בזאת כי קווי הבניין עבור בניין א' כמאושר בתכנית 9627 וללא כל שינוי. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספ' יחידות הדיור המרבי בבניין א' יהיה 12 יחידות דיור ובבניין ב' 11 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ו. מודגש בזאת כי על בניין א' יחולו כל הוראות תכנית 9627.</p>
ב	<p>חניה</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 יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי- נספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה. חריגות אלו יורשו בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה בשטח.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>גובה הבנייה המירבי במפלס הגבוה ביותר ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p>

4.1	מגורים
	<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 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט.</p> <p>3. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שיינתן</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</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>
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל הפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמי התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותוכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. 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 התשתית לרבות קווי ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים האביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן טופס אכלוס ו/או תעודת גמר יהא נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי רח' אור אלחנן, הכל בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 בגין עצים לשימור.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.1	מגורים
	<p>6. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא שיקום מדרכה/ כביש וכל תשתית אשר עלולה להיפגע כתוצאה מהבניה, לא יינתן טופס 4 אלא לאחר בדיקת השיקום ע"י האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>7. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק במבנה 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 יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת			
										מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		גודל מגרש מוחלט
											ציד-ימני	ציד-שמאלי	
קדמי													
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	(1) 1	(1) 1	א'	1	מגורים	מגורים				
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	(3) 2	(3) 2	ב'	1	מגורים	מגורים	3079.2	1184.25	1894.95	

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) ע"פ המפורט והמאושר בתכנית 9627.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) ע"פ המסומן בנספח הבינוי- נספח בינוי 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח- 1978. אם התגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד על העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

ניהול מי נגר

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

6.3

פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה, שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשל"ל- 1970 פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4

הנחיות מיוחדות

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	הבניה לכל עמודה (למעט תוספת מרפסות) תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה	
2	תוספת הקומה המוצעת במפלס +24.30 תבנה בהינף אחד, ללא קשר לבניה המוצעת ביתר קומות הבניין.	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מעת מתן תוקף לתכנית