

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0945162

הרחבת יח"ד, תוספת קומות ויח"ד חדשות, ברח' עלי הכהן 31, 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:

10/10/2021

להפקיד את התכנית

15/12/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 30080 חלקה 274, ברחוב עלי הכהן 31 בשכונת תל ארזה, ירושלים.
בתחום התכנית קיים מבנה בן 5 קומות מגורים מעל קומת עמודים / כניסה המשמשות לחניה ומחסנים.
תכנית זו מציעה הרחבות דיור לדירות הקיימות והשלמת קומה ותוספת קומה עבור בניית 3 יח"ד חדשות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד, תוספת קומות ויח"ד חדשות, ברח' עלי הכהן 31, ירושלים.

מספר התכנית 101-0945162

1.2 שטח התכנית 0.833 דונם

1.4 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	220450
קואורדינאטה Y	633900

1.5.2 תיאור מקום

רח' עלי הכהן 31, שכונת תל ארזה עזרת תורה, 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	עלי הכהן	31	

שכונה תל ארזה, עזרת תורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30080	מוסדר	חלק	274	

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 13



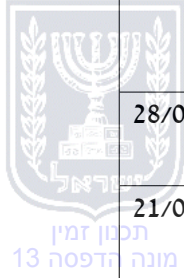
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
28/07/1983		2574	2948	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 2748.	החלפה	2748
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/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			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 27 08/09/2022	יוסף וייס	05/07/2022			מנחה	תנועה
לא	חתכים וחזיתות	15: 16 08/11/2022	אוריה שוחט	28/04/2021		1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	תכניות	15: 11 08/11/2022	אוריה שוחט	28/04/2021		1: 100	מנחה	אדריכלות
לא		13: 01 27/01/2021	ראובן אלסטר	16/12/2020	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	גנט איינהורן			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		8539099@g mail.com
	פרטי	מרדכי איינהורן			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		8539099@g mail.com
	פרטי	שרה אשכנזי			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		mabay9@g mail.com
	פרטי	אדל לאה אשר			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		2117891@g mail.com
	פרטי	ישראל מרדכי אשר			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		2117891@g mail.com
	פרטי	יצחק יוסטמן			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		avreymi@k emach.org
	פרטי	פסיה יוסטמן			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		avreymi@k emach.org
	פרטי	יואל לוי			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		8457359@g mail.com
	פרטי	ראובן לוי			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		8457359@g mail.com
	פרטי	דינה מושקוביץ			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		rf79923@g mail.com
	פרטי	ישעיהו דב מושקוביץ			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		rf79923@g mail.com
	פרטי	יוכבד פלשניצקי			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		yp4122244 @gmail.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יצחק פלשניצקי			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		yp4122244@gmail.com
	פרטי	אברהם בנימין שמחה			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		avisimcha@gmail.com
	פרטי	צירה טרנה שמחה			ירושלים	עלי הכהן	31	072-2117890		avisimcha@gmail.com

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	אוריה שוחט	101729	בית בישראל	ירושלים	יהודה המכבי	5	072-2117890		2117890@gmail.com
מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522598	meimad@meimad-sur.co.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	יוסף וייס			ירושלים	הלל	14	052-4155774		office@ygyg.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הרחבת יח"ד, תוספת קומות ויח"ד חדשות, ברח' עלי הכהן 31, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת יעוד הקרקע לאזור מגורים ד'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 קביעת שטחי הבניה המותרים בשטח.

2.2.5 קביעת מסי יח"ד ל 13.

2.2.6 קביעת מסי קומות מגורים במבנה ל 6 מעל קומות חניה ומחסנים .

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.9 קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.

2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ להעתקה/ לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 2	833	100
סה"כ	833	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	835.43	100
סה"כ	835.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>א. תותרנה הרחבות דיור ליח"ד הקיימות בהתאם למסמכי התכנית ובהתאם לקווי הבניין.</p> <p>ב. עצוב החלונות, פרטי החלונות המעקות והמרפסות יהיו בהתאמה והמשך למצב הקיים.</p> <p>ג. תותר מחסן אחד לכל יח"ד בשטח של עד 20 מ"ר או 8% משטח יח"ד, מס' המחסנים לא יעלה על מס' הדירות. קומת המחסנים במפלס 775.40 תשמש רק למחסנים ולא תותר הקמת יח"ד בקומה זו.</p> <p>ד. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>	
סטיה ניכרת	ב
<p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ג
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	
קווי בנין	ד
<p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>קווי הבנין למרפסות יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	ה
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.1	מגורים ד'
	<p>(2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>(3). תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית מונה הדפסה 13 תכנון זמין</p> <p>לרבות קווי 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>(4). תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתאום עם אגף שפע.</p> <p>(5). תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>(6). תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת שפ"ע גננות בעיריית ירושלים</p>
ו	<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>
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>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע כתום מיועדים להעקפה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
									מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
110 (3)	(2)	(2)	(2)	(2)	6 (1)	13	2912	200	460	2252	883	עלי הכהן 31	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומות מגורים, מעל קומות מחסנים וכניסה.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) שטח מרפסות בין 3 קירות, ומעבר ל 14 מ"ר לדירה, לא כולל שטח מרפסות המותר מכח תקנות חישוב שטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה	1. הרחבות הבנייה תבוצע בכל עמודה בנפרד ללא דלוג על קומה בהינף אחד וללא תלות בעמודה השניה. 2. תוספת הקומות תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13