

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0876631

תוספת שטח עיקרי במרתף, ותוספת קומה חמישית עבור תוספת יח"ד רח' בלוי

18

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 :

03/01/2022

להפקיד את התכנית

04/01/2023

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 30099, חלקה 160, רחוב בלוי 18, שכונת סנהדריה, ירושלים.  
בחלקה קיים מבנה בן 4 קומות המאושר עפ"י היתר 13/797.0  
התכנית מציעה הרחבות יח"ד תוספת קומה והכשרת עברות בניה בתת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטח עיקרי במרתף, ותוספת קומה חמישית עבור  
תוספת יח"ד רח' בלוי 18

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0876631

מספר התכנית

0.475 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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	220947
קואורדינאטה Y	633962

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרב בלוי 18, שכונת סנהדריה 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	הרב בלוי	18	

שכונה שכונת סנהדריה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30099	מוסדר	חלק	160	

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית מק / 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 / א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
05/11/1998		373	4695	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5636	החלפה	5636
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 04 31/10/2022	מרים ברום	31/10/2022			מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 28 20/12/2020	מרים ברום	22/11/2020		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	מרדכי שירום			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	דינה שירום			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	אשר איזנברג			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	נחמה איזנברג			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	דוד בטיש			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	סימה בטיש			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	צבי בלאו			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	אביגיל חנסב			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה כהן			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	שולמית רחל כהן			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	אפרת לוגאסי			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	מיכל מזרחי			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	טובה מרגלית			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	נחמן יעקב מרגלית			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	הדס סבג			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	אליהו עופר			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	משה עידן			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלירן עמר			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	אתי עמר			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	בן ציון עמר			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	דוד עמר			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	דניאל עמר			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	חנה עמר			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	יהונתן עמר			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	יוסי עמר			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	יעקוב נהוראי עמר			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עובדיה עמר			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	ראובן עמר			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	שרה עמר			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@gmail.com
	פרטי	אביגיל שמואל			ירושלים	הרב בלוי	18			19moshe89@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	אילן אפרת	8176		ירושלים	שאול המלך		02-6507273		miriarc990@gmail.com
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	48	02-5858538		ernstmed@netvision.net.il
עורך משנה	הנדסאי	מרים ברום	52538		ירושלים	שאול המלך		02-6507273		miriarc990@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 בניה בקומת מרתף, הרחבות יח"ד ותוספת קומה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת שטחי בניה מירביים.
3. קביעת מספר הקומות ל-5.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מסי יח"ד ל-10.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

  

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3 מיוחד	475	100
סה"כ	475	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	473.57	100
סה"כ	473.57	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר תוספת בנייה כמפורט במסמכי התכנית</p> <p>2. גובה קומת המחסנים המיועדת למגורים תהיה בהתאם לתקנות.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן התרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>ההריסות יהיו עפ"י המסומן בנספח בינוי.</p> <p>פינוי הפסולת הבניה יהיה לאתר מורשה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות המיירבי כמצויין בטבלה 5 בהוראות התוכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המסומנים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קו הבניין המסומן כקו נקודה מתייחס לקו בניין למבנה</p> <p>2. קו הבניין המסומן כקו ושני נקודות מתייחס לקו בניין למרפסות,</p>
ו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנייה הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מחלקת המים והביוב.</p> <p>5. תנאי בהליך רישוי יהיה אשור מחלקת שפע גננות בעיריית ירושלים.</p>

4.1	מגורים ג'
ט	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
47	(1)	(1)	(1)	(1)	5	19	10	1257	186	134	147	790	475	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'	

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה	1. תוספת הקומה וההרחבות תיבנה בהניף אחד. 2. הכשרת קומת המחסנים תבוצע בהליך נפרד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית, תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12