

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1176791

תוספת ופיצול יח"ד בפרויקט 'אור וברכה', שכונת גילה, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005278908/310>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

מדובר ב-3 בניינים על חלקות 61-60-59 בגוש 30962, רחוב פרופ' אבנר חי שאקי 16-20 בשכונת גילה בירושלים.

התב"ע התקפה הינה תכנית 13157 אשר אושרה בשנת 2013 וייעוד החלקה הוא אזור מגורים ג'. לבניין הנמצא במגרש 59 (תא שטח 106) קיימות 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד 8 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

לבניינים הנמצאים במגרשים 60-61 (תא שטח 107-108) קיימות 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד 7 קומות מתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנית זאת מציעה תוספת של יח"ד חדשות ופיצול יח"ד מאושרות בקומות שמעל הכניסה הקובעת + תוספת מחסנים בקומות שמתחת לכניסה הקובעת.

כמו כן מוצעת הפרשה ציבורית מבונה לשימושי מינהל, קהילה וחברה. וכן שינוי ייעוד החלקות למגורים ד'.

רקע תכנוני לתכנית:

לבניין במגרש 59 היתר בניה מס' 2020/301.00 משנת 2022 שאישר את בניית המבנה.

לבניין במגרש 60 היתר בניה מס' 2020/0302.00 משנת 2022 שאישר את בניית המבנה.

לבניין במגרש 61 היתר בניה מס' 2020/303.00 משנת 2022 שאישר את בניית המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת ופיצול יח"ד בפרויקט 'אור וברכה', שכונת גילה, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1176791

6.176 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 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	216721
קואורדינאטה Y	627441

1.5.2 תיאור מקום

רח' פרופ' אבנר חי שאקי 16-20, שכונת גילה, 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	פרופ' אבנר חי שאקי	16	
ירושלים	פרופ' אבנר חי שאקי	18	
ירושלים	פרופ' אבנר חי שאקי	20	

שכונה גילה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30962	לא מוסדר	חלק	59-61	

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

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 מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
01/11/2012		669	6491	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13157 ממשיכות לחול.	שינוי	13157
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מגרש 106	14: 42 07/10/2024	יצחק קטורזה	07/10/2024	1		רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מגרש 107	14: 43 07/10/2024	יצחק קטורזה	07/10/2024	1		רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מגרש 108	14: 47 07/10/2024	יצחק קטורזה	07/10/2024	1		רקע	בינוי ופיתוח
לא		09: 50 01/05/2023	יורם אלישיב	01/05/2023	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			אור וברכה לקהילות ירושלים ע"ר	בית שמש	תכלת מרדכי	9	073-7419330		OFFICE@e karc.co.il

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	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc .co.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas hiv1.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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, מרפסות ומחסנים ופיצול יח"ד למבנים בחלקות 59-60-61

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספת יח"ד בקומות שמעל הכניסה הקובעת.

- קביעת בינוי לתוספת מחסנים.

- קביעת בינוי עבור הפרשה ציבורית.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4 פיצול יח"ד קיימות.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת קווי בנין במגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	108 - 106

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	מגורים ד'	108 - 106
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	108
קו בנין עילי	מגורים ד'	108
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	108 - 106

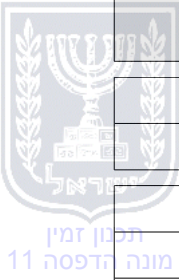
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	6,176	100
סה"כ	6,176	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	6,173.23	100
סה"כ	6,173.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס' 5</p> <p>2. יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות.</p> <p>3. יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבנין.</p> <p>4. פתרון האשפה יהיה בתוך גבולות המגרש ולא יפנה לרחוב.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>הבניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את אלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
ד	<p>זכות מעבר</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו בהתאם למופיע בסעיף 4.1.2 סעיף ו' בתב"ע 13157.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ישמש עבור מעבר להפרשה הציבורית.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>כל ההוראות המפורטות בתכנית 13157 ממשיכות לחול על תכנית זו מלבד השינויים המוצעים במסגרת תכנית זו.</p>
ו	<p>איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. תוספת יח"ד תהיה כפופה למתן מענה לחניה בהתאם לתקן התקף בתחום המגרש ו/במגרשים</p>

4.1	מגורים ד'
	סמוכים.
ח	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>שטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע תכלת ושטחו כ-200 מ"ר מיועד עבור צרכי ציבור לשימושי מינהל, קהילה ורווחה.</p> <p>יותרו שינויים נדרשים במיקום ההפקעה הציבורית בהתאם לנתוני המצב הקיים בשטח ובכפוף לאישור של מחלקת ציבור בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>יוקצה שטח של כ-200 מ"ר עבור צרכי ציבור לשימושי מינהל, קהילה ורווחה.</p> <p>שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4) 137	(3)	(3)	(3)	(3)	8	(2) 4	(1) 16.6	54	1740	2420	705	2300	2018	106	מגורים ד'	מגורים ד'	
(4) 137	(3)	(3)	(3)	(3)	7	(2) 4	(1) 16.6	50	1700	1950	705	2450	2068	107	מגורים ד'	מגורים ד'	
(4) 142	(3)	(3)	(3)	(3)	7	(2) 4	(1) 16.6	50	1300	1950	705	2450	2090	108	מגורים ד'	מגורים ד'	
									(5) 100	200			2068		מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
									(6) 7815				6176	,107,106 108	חניון	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

הוראות טבלה 5:

- בחישוב השטחים בהיתר הבנייה יבוא במניין השטחים רק חלק הקיר שעוביו עד 0.25 מטר, החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר אך נמוך מ-0.5 מטר לא יבוא במניין השטח המותר לבנייה. החלק שעוביו עולה על 0.5 מטר יחושב כשטח שרות.
- תותר הסבת שטחים עיקריים לשטחי שירות וכן להיפך.
- תותר העברת שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע וכן להיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל מפלס זה תותר בליטה של מערכות, מזגנים, דוד"ש וכד'.
- (2) + קומת יציאה לגג העליון.
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) מעבר לשטחי מרפסות מאושרות וקיימות.
- (5) יותרו שטחי שירות נוספים ככל שידרש.
- (6) עבור שטחי חניה מעבר לשטחי השירות, בהתאם למאושר בתב"ע מס' 13157 למגרשים 106,107 ו-108.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	שלביות הביצוע	תוספות הבניה להשלמת הקומות תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11