

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1072552

הרחבות דיור ותוספת קומה ברח' אור שרגא 11, ירושלים.

ירושלים

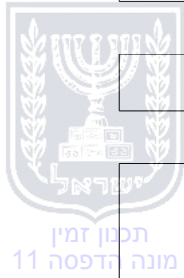
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005214838/310>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה:
בחלקה 11 בגוש 30734 קיים בניין בן 6 קומות ו- 12 יחידות דיור.

רקע תכנוני:
על חלקה 11 בגוש 30734 (מגרש 8)
חלה תכנית 4312 שקבעה שטח זה למגורים,
על הבניין בשטח מגרש זה מבוקשות תוספות בנויה.
על חלקה 10 בגוש 30734 חלה תכנית מק/4312 ג', בשטח זה מבוקשת הפקעת שטח לשטח ציבורי פתוח.

תכנית זו מציעה הרחבת כל יחידות הדיור הקיימות בבניין ע"י תוספות בניה, תוספת קומה עליונה, קומת מרתף ומרפסות.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218050
קואורדינאטה Y	636992

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרב אור שרגא	11	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30734	לא מוסדר	חלק	11	9-10

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
במ/ 4312	8 - 7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
<u>מק/ 4312 ג</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית מק/ 4312 ג ממשיכות לחול.	4953			18/01/2001
<u>מתאר/ 62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	687	1587		16/07/1959
<u>במ/ 4312</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית במ/ 4312 ממשיכות לחול.	4014	3452		11/06/1992



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				דן בר לב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן בר לב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע			15/11/2023	בתיה מרקס	11: 54 15/11/2023	מחייב לעניין גובה, קווי בנין ומס' יחידות דיור.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/10/2023	יורם אלישיב	13: 57 31/10/2023		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
	רשות מקומית	רשות מקומית, ירושלים עריית (1)			ירושלים		1	02-6296666		
	פרטי	תחיה אוירבך			ירושלים	הרב אור שרגא	11	02-0000000		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1 ירושלים.

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	דן בר לב	10476		ירושלים	אהלי יוסף	20	02-5002299	02-5002299	office@dan-barlev.co.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net
הנדסאי אדריכלות	מתכנן	בתיה מרקס	ה/ 44897		ירושלים	הרטום	16	077-4041992		batya@marks.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 עליונה לבניין, תוספת קומת מרתף ותוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרבות יח"ד קיימות ברח' אור שרגא 11, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב' ולשטח ציבורי פתוח.

2.2.2 קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע א', ב', ג', ד', ה', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות באותן הקומות, בהתאם לנספח בינוי.

2. קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף לשם הרחבת יחידות הדיור בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי.

3. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מספר קומות מ- 6 קומות ל- 7 קומות מעל קומת מרתף.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	2	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
		להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	1,196.1	100
סה"כ	1,196.1	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	864.36	72.27
שטח ציבורי פתוח	331.61	27.73
סה"כ	1,195.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: -תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס +0.00), בקומה א' (מפלס +2.80), בקומה ב' (מפלס +5.60), בקומה ג' (מפלס +8.40), בקומה ד' (מפלס +11.20) ובקומה ה' (מפלס +14.00), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. - תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. - תותר תוספת קומת מרתף לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמעליה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ב	בינוי 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, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.
ג	בינוי קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום
ד	בינוי זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה	בינוי מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 12 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ו	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

4.1

מגורים ב'

ז

בינוי

העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:

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.
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין

ח

עיצוב אדריכלי

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שיינתן.
- גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט.

ט

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.
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 הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. חיזוק מבנים תמ"א 38:
 - היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

4.1

מגורים ב'

(5). תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר בשטח. וראה סעיף 6.3 להלן

(6). תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 י' (הריסה), 4.1.2 י"ב (עצים לעקירה/ שימור) .

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

י

חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ותהרסנה כתנאי להתחלת עבודות הבניה מכוח היתר בניה.

קולטי שמש על הגג

יא

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.2

שטח ציבורי פתוח

שימושים

4.2.1

מעבר ציבורי ושטח לגינון בכפוף להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

הוראות

4.2.2

הנחיות מיוחדות

א

השטח הצבוע בתשריט בירוק הינו שטח ציבורי פתוח,
השטח יפותח כמעבר פתוח לציבור ללא הגבלת זמן ומקום.
שטח זה יפותח בהתאם להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים
ותותר בו התקנת תשתיות, ריהוט גן, מתקנים בהתאם ובכפוף להנחיות לנחיות האגף לשיפור פני
העיר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח 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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4) 191.54	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 1	(2) 7	(2) 20.58	(2) 12	73	(1) 262.43	1689.07	864.36	11	1	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מודגש בזאת כי לא תותר המרת שטחי שרות לשטח עיקרי.
(2) בהתאם למפורט למפורט בנספח הבינוי.
(3) כמסומן בתשריט.
(4) שטח מרפסות בנוסף לשטח עיקרי ושרות, שטח שאינו מובא במניין שטח הבניה מכוח תקנות חישוב שטחי מרפסות.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים 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.

6.3 חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה כאמור בסעיף ד' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי להיתר בניה ראשון בשטח.
 ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4 פסולת בניין

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 חשבונו.

6.5 עתיקות

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.

6.6 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

6.7 שמירה על עצים בוגרים

- העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
 כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור
- העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.
 באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.
- לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית

שמירה על עצים בוגרים

6.7

וחיבורם למערכת ההשקיה ע"י נציג מחלקת הגננות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

ביצוע התכנית

7.

שלבי ביצוע

7.1

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בשלבים מקומת המרתף 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 העליונה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	

מימוש התכנית

7.2