

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/03/2024

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

04/07/2024

תכנית מס' 101-1276625

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת 2 קומות ו 2 יח' חדשות ברחוב בלזר 4 ירושלים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/09/2024

לאשר את התוכנית

*אשר*

27/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005342488/310>

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התוכנית והרקע להגשתה :  
מדובר בבניין על חלקה 98 בגוש 30086 רח' יצחק בלזר 4 , בשכונת מאה שערים, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית מיתאר 62 וייעוד אזור מגורים מיוחד בבניין קיימות היום 2 קומות מעל מפלס הכניסה , סה"כ 2 יח"ד. התוכנית מציעה תוספת 2 קומות קיימות ושינויים פנימיים במבנה הקיים סהכ 4 יחדי דיור ובנייה בחלל גג הרעפים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 קומות ו 2 יח' חדשות ברחוב בלזר 4 ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1276625

שטח התכנית 1.2  
0.061 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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

221086 קואורדינאטה X

632858 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב יצחק בלזר 4 ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מאה שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק	98	

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
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022/א. הוראות תכנית 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5022</u>
21/01/2010		1593	6052	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687		החלפה	<u>62</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמר חכמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמר חכמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	18: 42 22/05/2024	שרה זרביב	26/11/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	15: 37 26/11/2023	יבגניה קליינר	12/11/2023	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	אברהם יהודה נגיאל			ירושלים	בלזר יצחק	4			

**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	תמר חכמון		חכמון אדריכלות	ירושלים	הרב חדש מאיר	8	0527129911		TAMAR9911@GMAIL.COM
	אדריכל	שרה זרביב	22572855		בני ברק	הרב לנדא יעקב	8	052-7129911		tamar9911@gmail.com
	מודד	יבגניה קליינר	1383		ירושלים	הרב חן	8	052-7129911		tamar9911@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

הוספת 2 קומות חדשות ו 2 יחידות דיור חדשות על המבנה הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

2.2.2 - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט במסמכי התוכנית.

- קביעת שינוי מיקום הפיר ביח"ד קיימות.

- קביעת בינוי לתוספת יח"ד בקומות החדשות על הגג.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 תוספת 2 יח"ד, סה"כ 2 יח"ד.

2.2.5 הגדלת שטחי הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



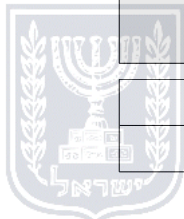
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	61	100
סה"כ	61	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	61.17	99.99
סה"כ	61.17	100



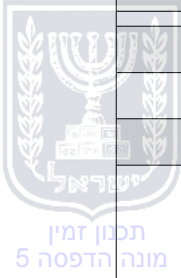
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט
<b>ב</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b> תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
<b>ג</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה, כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים, ביוב וכו'. ה. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה למניעת פיצול חלל הגג ליח"ד בפני עצמה.
<b>ד</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
<b>ה</b>	<b>ניהול מי נגר</b> ינתנו פתרונות בגג לשהיית מי נגר מהבנין לתעלות העירוניות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
19	0 (1)	0	0	0	4	60		127	175	61	1	מגורים	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:

- תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר חריגה מקו הבניין בחזית הצפונית מעל רחוב יצחק בלזר, לצורך מרפסות בעומק שלא יעלה על 1.2 מטרים. ושימוש בגג הרעפים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 סטייה ניכרת

א. מס' הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.  
 ב. קווי הבניין המפורטים בתשריטת התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.  
 ג. סעיף שלביות הביצוע הינו מחייב, סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה .	הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ- 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5