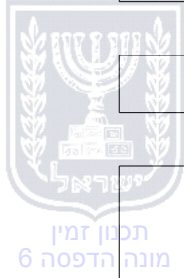


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0546390

השלמת קומה ופיצול יח"ד רח' צבי אילן 4 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/02/2018

להפקיד את התכנית

17/04/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0546390, שם תכנית : השלמת קומה ופיצול יח"ד, רחוב צבי אילן 4, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 130 בגוש 30069, רחוב צבי אילן 4, שכונת מקור ברוך, ירושלים, הבנין הוא בן 4 קומות מעל קומת מרתף, הקומה העליונה מובלעת בחלקה בגג הרעפים, עם 3 יח"ד מאושרות.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 101-0260141, שאישרה השלמת קומה שלישית ותוספת קומה רביעית מובלעת בחלקה בגג הרעפים, יעוד המגרש הוא אזור מגורים ג'.
- בתכנית זו מוצעת השלמת קומה רביעית לקומה רגילה במקום מובלעת בגג רעפים עם 1 יח"ד חדשה ע"י פיצול דירה ב-2 הקומות העליונות, בסה"כ 4 יח"ד, בנוסף, מוצעת גם מעלית.

רקע תכנוני לתכנית

- בשנת 2013 אושר היתר בניה מס' 13/169 לתוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן קומה אחת + מרתף, בתב"ע 101-0260141 אושרה השלמת קומה שלישית ותוספת קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים, בהיתר מס' 16/553 אישרה הועדה את התוספות המוצעות בהתאם לתב"ע החלה במקום, ההיתר עדיין לא הוצא ונמצא בשלב של סבב בין המחלקות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, לא ידוע על הליכים כלשהם נגד בעלי הדירות בבנין.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדרי'



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית השלמת קומה ופיצול יח"ד רח' צבי אילן 4 ירושלים

ומספר התכנית

101-0546390

מספר התכנית

0.145 דונם

1.2 שטח התכנית

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 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	220265
	קואורדינאטה Y	632870

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	אילן מרדכי צבי	4	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	לא מוסדר	חלק	130	253, 267

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016	3652	7209	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0260141.	החלפה	101-0260141
26/06/1988	2672	3567	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 3746.	החלפה	3746
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	מחייב לענין מס' יח"ד גובה ומס' קומות	13/03/2018	אוריה שוחט	13/03/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		20/06/2017	אוריה שוחט	20/06/2017	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	שלמה בלזם			ירושלים	אילן מרדכי צבי	4	03-6496943	03-6496943	

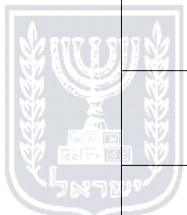
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלמה בלזם			ירושלים	אילן מרדכי צבי	4	03-6496943	03-6496943	
בעלים		דוד בועז לודמיר			ירושלים	אילן מרדכי צבי	4	08-8640772	08-8640772	
בעלים		ישראל לודמיר			ירושלים	אילן מרדכי צבי	4	08-8640772	08-8640772	
בעלים		רבקה לודמיר			ירושלים	אילן מרדכי צבי	4	08-8640772	08-8640772	

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	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	ciim@enativ.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

- השלמת קומה רביעית ופיצול יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד'.
- שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח עם זכות מעבר לציבור לשביל.
- קביעת בינוי להשלמת קומה רביעית לגובה קומה רגילה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לפיצול יח"ד ותוספת יח"ד.
- קביעת מס' יח"ד ל- 4 יח"ד.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ד'	1
שביל	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	שביל	3

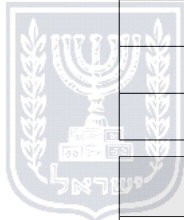
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
8.97	13	דרך מאושרת
84.83	123	מגורים ג'
6.21	9	שטח ציבורי פתוח
100	145	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.83	12.83	דרך מאושרת
84.90	123.44	מגורים ד'
6.27	9.12	שביל
100	145.39	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותר השלמת קומה רביעית לקומה רגילה במקום מובלעת בגג הרעפים, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר פיצול יח"ד ל-2 יח"ד.</p> <p>3. תותרנה תוספת 1 יח"ד חדשה, בסה"כ 4 יח"ד.</p>	
קווי בנין	ב
<p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.</p>	
עיצוב אדריכלי	ג
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ד
<p>1. הגדרות והקירות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ה
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 4 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ל-1 יח"ד חדשה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>7. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר בניה.</p> <p>8. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
קולטי שמש על הגג	ו
<p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
חניה	ז
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>	

4.1	מגורים ד'
ח	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ט	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התש"יח - 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.</p>
י	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יא	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. שלבי הביצוע הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קוי הבנין הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
16	1	4 (2)	12.5 (1)	32	4	87	484	596	108	0	168	320	123	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) רום גג רעפים +16.25.

(2) שימוש אחסנה בגג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	השלמת הקומה תהיה בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6