



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

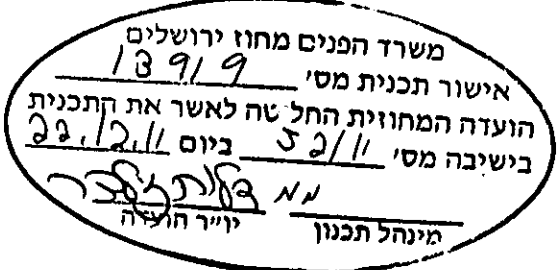
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13919

שם תוכנית: הרחבות ליח"ד קיימות, ותוספת 2 יח"ד חדשות, רח' בר אילן 45, כרם אברהם, ירושלים

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית**מס' תוכנית: - 13919****שם תכנית: הרחבות יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות, ו-2 קומות חדשות רח' בר אילן 45,****כרם אברהם, ירושלים****תאור התכנית והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 178 בגוש 30080 רח' בר אילן 45, כרם אברהם, ירושלים, התב"ע התקפה הינה 1358, וייעוד החלקה אזור מגורים 3 בו מותרים 90 אחוזי בניה.

- בבנין קיים היום 3 וחצי קומות המשמשות למגורים ומסחר.
- תוכנית זו מציעה להעביר את היח"ד הקיימת בקומת קרקע, לקומה שלישית ולהרחיב את כל קומת הקרקע ליעוד מסחרי, וכן השלמת קומה שלישית ותוספת קומה חדשה לבנין ו-2 יח"ד חדשות.

סה"כ יכלול הבנין 2 קומות מסחרי ו-3 קומות מגורים, ו-8 יח"ד.
- וכן תוספת מעלית לבנין.

רקע תכנוני לתכנית

לבנין אין תיק רישוי בניה מקורי, השרטוטים מבוססים על מדידה בפועל במקום. ההוכחה למספר יח"ד הקיימות ממבססות על הנתונים ממחלקת ארנונה בעירייה, (מצ"ב). (בעיריית י-ם מופיע כי ניתן היתר בניה לתיק מס' 04/284 עבור: - סגירת מרפסת מאלומניום וזכוכית ואלומניום וגג מחמר ל נפתח, אך התיק לא נמצא בארכיב העירייה)

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות ואינן קיימות בפועל.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

מגיש התוכנית הוא בעל הבנין.

שם עורכת התוכנית – אדריכלית אורית קליגלר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות, רח' בר אילן 45, כרם אברהם, ירושלים

מספר התוכנית 13919

1.2 שטח התוכנית 369 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 6/2/2012

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220495
קואורדינטה Y 633420

1.5.2 תיאור מקום רח' בר אילן פינת רח' צפניה, בשכונת כרם אברהם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

• התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים
יישוב ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה כרם אברהם
רחוב בר אילן
מספר בית 45

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30080	• מוסדר	• חלק מהגוש	178	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
1358	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 1538.	י.פ. 2004	שנה עברית: ו' אייר התשלי"ד שנה לועזית: 28/4/1974
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן התשנ"ו שנה לועזית: 22/3/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדרי אורית קליגלר	6/2/2012	לא דלונטי	12	לא דלונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדרי אורית קליגלר	6/2/2012	1	לא דלונטי	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אדרי אורית קליגלר	6/2/2012	1	לא דלונטי	1:100	• מנחה חלקית*	נספח בינוי 1

כל מסמכי התוכנית 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.

* נספח הבינוי מנחה למעט :- קוי הבניין, גובה המבנה, מסי יח"ד, שימור החזיתות סוג האבן ופרטים מחייבים, אשר לגביהם הינו מחייב.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30082/20				0547275275	רח' בר אילן 45, י.ס.	-	רשות מקומית	-	56612955	הרצוג יודיזה	-

1.8.2 יזם במועל											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
											לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			0547275275	רח' בר אילן 45, י.ס.	-	רשות מקומית	56612955	56612955	הרצוג יודיזה	-	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Aklaim1@Enativ.com	5003469		02-5003469	רח' זכרון יעקב 10 י.ס.	-	מקומית	0010729	024528844	נב אורית קליגור	אדריכל	•
-	-	-	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י.ס.	-	-	502	2408938	מר ראובן אלסטר	מודד	•

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- קביעת שימושים מעורבים – מסחר ומגורים.
- השלמת קומה ג'.
- תוספת קומה לבניין.
- תוספת מעלית לבניין.
- תוספת 2 יח"ד לבניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ומסחר
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי להשלמת קומה שלישית.
 - קביעת בינוי לתוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
 - קביעת בינוי לתוספת מעלית בחזית מזרחית.
 - קביעת בינוי להעברת יח"ד מקומת קרקע לקומה שלישית.
- 2.2.3 קביעת השימושים למסחר בקומות קרקע וראשונה, ומגורים ביתר הקומות.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-790 מ"ר, מתוכם 766 מ"ר שטחים עיקריים, ו-24 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.369 ד' ד			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	513	253+	766	
	מס' יח"ד	6	2+	8	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים ע"ל שימור	תאי שטח	יעוד אזור מגורים ומסחר
1	1	
	2	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מ"ר	מלב מאושר	יעוד
	מ"ר	יעוד				
83	306	מגורים ומסחר	306	83	↩	מגורים 3
17	63	דרך	63	17		דרך
100	369	סה"כ	369	100		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	מסחר בקומות קרקע וא' בלבד.
ב.	מגורים בקומות ב'-ד'.
4.1.2	הוראות

א. הוראות:

תותר העתקת דירה מקומת הקרקע לקומה ד' לשם שימוש מסחרי בקומת הקרקע כולה, ומסחר בקומה א'. יתר הקומות ישמשו למגורים.

ב. קווי בניין:

1. קוי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
פרטי הבניין, החזיתות וסימון סוג האבן בנספח הבינוי הינם מחייבים.
הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התוכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.
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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שש, אנטנות וכד'

ה. עצים לשימור:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת מתן היתר בניה עבור שימור האיקליפטוס, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיף 2.
 2. סימון בתשריט עצים לשימור: - 2 עצים לשימור: 1 ברוש בצד צפון-מערב, 1 אקליפטוס בצד דרום מזרח.
- הוראת שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
- נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

ו. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.

ז. היטל השבחה:

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

ח. פסולת בניין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970

ט. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:

היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 מילוי אחר התנאים הבאים:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

י. סטייה ניכרת:-

א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ב. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ג. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ד. שימוש באבן כדוגמת הקיים ופרטי הבניין המסומנים בנספח הבינוי הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

6. הוראות נוספות

1. במידה ויחול שינוי במדיניות התכנון של המע"ר הצפוני והרחובות הראשיים שלה, תותר הגשת תב"ע נקודתית נוספת, ללא תלות בהמתנת 10 שנים.

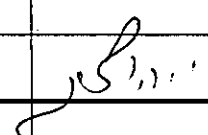
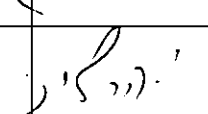

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

1. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			56612955	הרצוג ידידה	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			56612955	הרצוג ידידה	בעלי עניין בקרקע
	אורית שוחט אדריכלית	-	024528844	אורית קליגלר	עורך התוכנית

מ.ר. 00101729

