

1014412

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0197426

הרחבות ותוספת קומה ברח' אבינדב 15, בשכונת הבוכרים.

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם

30-07-2015

נתקבל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית הליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה.

- מדובר בבנין על חלקה 39 בגוש 30103 רח' אבינדב 15, בשכונת הבוכרים, ירושלים. התביעה התקפה הינה תוכנית 3762 א' אשר אושרה בשנת 1996, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 3 מיוחד.

- בבנין קיימות היום 3 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מחסנים, סה"כ 3 יח"ד.

- התוכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות, תוספת יח"ד חדשה בקומת קרקע ותוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות,

רקע תכנוני לתכנית

לבנין היתר בניה מס' 88/1006.7 משנת 2009 שאשר הריסת מבנה קיים ובניית בנין חדש.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה, לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבנין.

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

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הרחבות ותוספת קומה ברח' אבינדב 15, בשכונת הבוכרים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0197426 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.244 דונם

1.3 מהדורות מילוי תנאים למתן תוקף שלב

1.4 סיווג התכנית תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

220842 קואורדינאטה X

633513 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אבינדב, פניה מרח' בר אילן, בשכונת תל ארזה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	אבינדב	ירושלים

שכונה תל ארזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30103	מוסדר	חלק	39	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/5022 א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
א/3762 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית א' 3762 בתחומה.	4471	1068	26/12/1996
ב/5166 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/5166. הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			אוריה שוחט			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי- נספח מס' 1 : מחייב לעניין גובה הבינוי, מס' קומות וקוי בניין.	11/06/2015		אוריה שוחט	11/06/2015	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר גליון: 1	30/03/2014		אוריה שוחט	30/03/2014		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	יונתן בורנשטיין			תל אביב- יפו	הדף היומי	9	03-6472452	00-0000000	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יונתן בורנשטיין			תל אביב- יפו	הדף היומי	9	03-6472452	00-0000000	
בעלים	מרטה בלומנפלד			ירושלים	אבינדב	15	00-0000000	00-0000000	
בעלים	פנחס בלומנפלד			ירושלים	אבינדב	15	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ישראל יעקבסון			ירושלים	אבינדב	15	00-0000000	00-0000000	
בעלים	מלכה טילא לוי			ירושלים	אבינדב	15	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שלמה (סלומון) לוי			ירושלים	אבינדב	15	00-0000000	00-0000000	
בעלים	פשה רבינוביץ			ירושלים	אבינדב	15	00-0000000	00-0000000	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לבעל הנכס לוי שלמה (סלומון) דרכון שמי 701523755

לבעל הנכס פשה רבינוביץ דרכון שמי 107582588

לבעל הנכס בורנשטיין יונתן דרכון שמי F3010975

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0197426 - שם התכנית: הרחבות ותוספת קומה ברח' אבינדב 15, בשכונת הבוכרים.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוחט	0010729		ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469		aklain@kavnaki.net
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.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

הרחבות יח"ד קיימות, תוספת קומה ותוספת 3 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

o קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

o קביעת בינוי לתוספת יח"ד בקומת קרקע, בהתאם לנספח הבינוי.

o קביעת בינוי לתוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 תוספת 3 יח"ד, סה"כ 6 יח"ד.

2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 815.0 מ"ר (מהם: - 569.5 מ"ר שטחים עיקריים ו- 245.5 מ"ר שטחי שירות)

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.244

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		6	+3	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י היתר בניה מס' 88/1006.7		569.5	+237.7	331.8	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3 מיוחד	244	100
סה"כ	244	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	244.08	100
סה"כ	244.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<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>
ב	<p>גגות</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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 האלמנטים 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 סלולוריים), 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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לגבי פתרון אזורר לכל הדירות בתחום התכנית.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס לפיו הבנייה המבוקשת אינה נסמכת על היסודות הקיימים של הבניין השכן ואינה פוגעת בהם.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקבלת הנחיות לשם מניעת מפגעים בתקופת הבניה.</p> <p>ז. יותר להתקין שער בכניסה לחניון מסוג שפתיחתו הינה מהירה ככל האפשר, בכדי למנוע עיכוב רכבים בדרך הציבורית, בתיאום עם מח' תושבייה כתנאי להיתר בניה.</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר מתחום התכנית יופנו לשצ"פ המצוי מדרום לתכנית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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						גודל מגרש כללי		
							אחורני	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	1	5	15.3 (1)	6	75	334	815	94.5		151	569.5	244	1	מגורים	מגורים ג'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים התוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה רום גג רעפים 17.75.

(2) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

6.1	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	

6.2	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבות יח"ד קיימות	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה, ובהינף אחד לקומת הקרקע וקומת המחסנים.
2	תוספת קומה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יונתן בורנשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: יונתן בורנשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: מרטה בלומנפלד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: פנחס בלומנפלד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: ישראל יעקבסון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: מלכה טילא לוין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: שלמה (סלומון) לוין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: פשה רבינוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
עורך התכנית	שם: אוריה שוחט שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי חתימה:	תאריך:

