

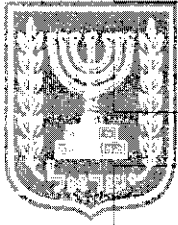
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1014521

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0082099

תוספת יחידות דיור ברח' עבודת ישראל 30, בית ישראל

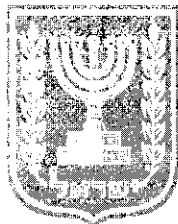


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון - מחוז ירושלים**  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 25.6.15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

ברח' עבודת ישראל 30 גוש 30064 חלקה 12

התכנית מבקשת: הגדלת הקומות מ-2 קומות מעל קומת מחסנים וגג רעפים מאושר ל-4 קומות וגג רעפים הגדלת יחידות הדיור מ-2 יחידות דיור ל-4 יחידות.

מבנה תכנוני: במבנה קומת מרתף מחסנים מאושר, קומת קרקע יחידת דיור אחת מאושר, קומה א יחידת דיור אחת מאושר,

קומה ב' מוצע יחידת דיור מעל היחידות הקיימות, קומה ג' מוצע יחידת דיור וגג רעפים.

מאפיינים תכנוניים: אין אחידות במבנים ברח' עבודת ישראל.

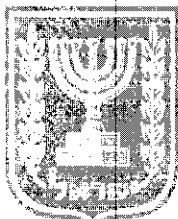
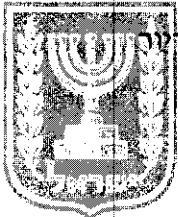
שמירה על צביון ארכיטקטוני של הבניינים המקוריים.

4 קומות בחזית עבודת ישראל וגג רעפים. 4 קומות בחזית אבן יהושע וגג רעפים.

יש דרישה באיזור זה לתוספת יחידות דיור. ע"כ מעוניינים להגדיל את יחידות הדיור וגובה המבנה כאשר המבנה

הנ"ל יהיה מודל להשוואה לכל הבניינים ברח' בקו הנ"ל. יש לציין שבניינים ממול כבר שינו את המודל ושינו את

גובה קו העליון.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור ברח' עבודת ישראל 30, בית ישראל

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית



מספר התכנית 101-0082099

1.2 שטח התכנית 0.105 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

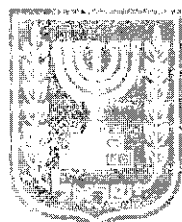
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

221000 קואורדינאטה X

632750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית מגורים ברח' עבודת ישראל שכונת בית ישראל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	עבודת ישראל	30	

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30064	לא מוסדר	חלק	12	

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/1990	3374	3782	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 4078.	ביטול	4078 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בדבר בניה של מעלית חיצונית. הוראות תכנית המעלית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 א ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיטה אולשטיין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			גיטה אולשטיין			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100		29/03/2015	גיטה אולשטיין		29/03/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		04/07/2013	אולשטיין גיטה		04/07/2013		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
	פרטי			אייזנשטיין צבי	ירושלים	עבודת ישראל	30	057-3105259		050605@g mail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעקב אייזנבך			ירושלים	עבודת ישראל	30	052-7175863		X3199605@gmail.co m
בעלים	שרה אייזנבך			ירושלים	עבודת ישראל	30	052-7175863		X3199605@gmail.co m
בעלים	אסתר בידרמן			ירושלים	עבודת ישראל	30	052-2716254	02-6513396	6050605@gmail.com
בעלים	יוחנן בידרמן			ירושלים	עבודת ישראל	30	052-2716254		X3199605@gmail.co m

**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	גיטה אולשטיין	37864		ירושלים	גבעת שאול	24	02-6511019	02-6513396	gitaolshtein@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	נחמן כהן	021140		ירושלים	גבעת שאול	24	02-6511019	02-6513396	gitaolshtein@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	(1)		02-5816642	02-5816642	

(1) כתובת: ת.ד. 1395.



## 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.

ת"ת  
מס' 41

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

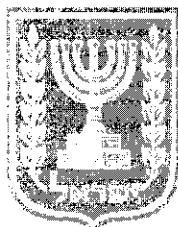
### 2.1 מטרת התכנית

- א. תוספת מס' יח"ד מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד ברח' עבודת ישראל 30 ירושלים
- ב. תוספת מס' הקומות מ-2 קומות מעל קומת מחסנים ל-4 קומות וגג רעפים בחזית צפונית רח' עבודת ישראל ובחזית דרומית רח' אבן יהושע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעודי הקרקע כמפורט להלן:  
מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים ד.
2. קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן:  
א. קביעת בינוי לתוספת יחידות דיור: יח"ד בקומה ב' מפלס +6.50 ותוספת יח"ד שניה בקומה ג' מפלס -9.50, בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת בינוי ושינוי בשימושים בקומת המרתף משטח שרות - מחסנים לשטח עיקרי תוספת שטח לקומה מעל כהרחת דיור מפלס -2.80, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספת קומה וגג רעפים חזית צפונית רח' עבודת ישראל ותוספת 2 קומות וגג רעפים טכני חזית דרומית רח' אבן יהושע לשם תוספת יחידות דיור, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. הגדלת הבנייה בשטח וקביעתם ל-400 מ"ר. (מתוכם 363 מ"ר שטחים עיקריים ו-37 מ"ר שטחי שרות).
5. קביעת השימושים בשטח למגורים.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בנושא בניין לשימור



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.105

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ ת.ב.ע 4078 והיתר 90/555	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	363		+190	173	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 ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4 מיוחד	104.84	100
	104.84	100
		סה"כ
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	104.84	100
	104.84	100
		סה"כ

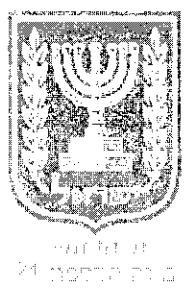


## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b> הוראות</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת בניה שינוי יעוד ממחסן למגורים קומת מרתף (מפלס 2.80 -) לשם הרחבת דיור לקומה מעל.</p> <p>2. תותר תוספת קומות: קומה ב (מפלס +6.50) לשם תוספת יחידת דיור, קומה ג (מפלס +9.50) לשם תוספת יחידת דיור, קומה ד' (מפלס +12.50) תוספת חלל גג טכני, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.</p> <p>ד. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ה. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p><b>גגות</b></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'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין/ לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p>
ה	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>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.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 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' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  ד. שלביות הביצוע בתכנית זו הינו מחייב וכל שינוי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>גריסת פסולת בנייה ופינויה:                  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 והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.                  הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>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 התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p>

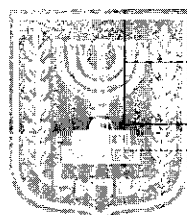
4.1	מגורים ד'
	<p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית 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.</p> <p>4. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפע.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	38.09	4	100	380	סה"כ שטחי בניה	400	50	37	313	105	1	מגורים ד'
(2)	(2)	1	4													

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

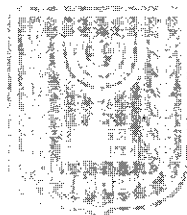


קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	מגורים ד'

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) גובה מדלפות כלפי רח' אבן יהושוע 12.50
- גובה מדלפות כלפי רח' עבודת ישראל 10.50
- גובה רום הגג 15.70..
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילג על קומה כלשהיא.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מקבלת אישור לתכנית.





8. חתימות

	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: אייזנשטיין צבי 25000423	<b>סוג:</b> תאריך: 15.11.2015 חתימה: 	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> יעקב אייזנבך שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 15.11.2015 חתימה: 
<b>שם:</b> שרה אייזנבך שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 15.11.2015 חתימה: 	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> אסתר בידרמן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 15.11.2015 חתימה: 	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> יוחנן בידרמן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 15.11.2015 חתימה: 	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> גיטה אולשטיין שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 15.11.2015 חתימה: 	<b>עורך התכנית</b>

נחמנו בהן  
 אדריכל  
 מ.ר. 00821140

37864

