

1015395

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0309336

הרחבות דיור ותוספת דירה ברח' אבינדב 17, ירושלים



משרד הפנים
25

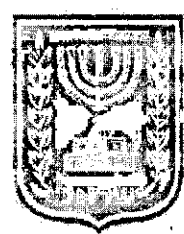
משרד הפנים
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
06-07-2017
נתקבל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מזנה הדפסה 25



מזנה הדפסה 25

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.6.17 לאשר את התכנית
 והתכנית לא נקלעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה.
מדובר בבנין על חלקה 133 בגוש 30103, רחוב אבינדב 17, שכונת הבוכרים, ירושלים. התביעה התקפה היא תכנית 3762 א' אשר אושרה בשנת 1996, וייעוד החלקה הוא איזור מגורים 3 מיוחד.
בבנין קיימות היום 3 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה וקומת מגורים במפלס תחתון שה"כ 6 יח"ד.
התכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות עם שילוב ממדיים, תוספת קומה לשם תוספת יח"ד חדשה, והנמכת מפלס החצר לשם יצירת דרכי גישה נאותה לדירות שבמפלס התחתון.

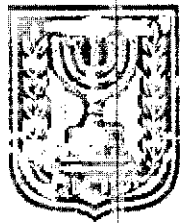
רקע תכנוני לתכנית:

לבנין היתר בניה ראשוני מס' 88/1006 משנת 1989 ולאחריו נוספו מס' היתרים לשם תוספות בניה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה 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 התכנית הוא בעל דירה בבנין



מנהל תכנון
מנהל תכנון



מנהל תכנון
מנהל תכנון

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור ותוספת דירה ברח' אבינדב 17, ירושלים



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 101-0309336

1.2 שטח התכנית

0.349 דונם

1.4 סיווג התכנית

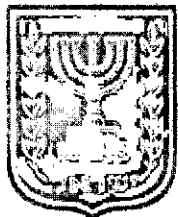
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



תכנון זמני
מס' רישום 25

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמני
מס' רישום 25

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220835

קואורדינאטה Y 633520

1.5.2 תיאור מקום הבנין נמצא מדרום לרח' אבינדב. ממערב לבנין - בית כנסת 'אור הצפון', וממזרח - בנין מגורים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בוכרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30103	מוסדר	חלק	133	82, 88, 130

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
א / 3762	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית א / 3762	4471	1068	26/12/1996
ב / 5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית א / 5166. הוראות תכנית ב / 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62	687	1586	16/07/1959
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



מנהל תכנון ומבנה
ירושלים



הרמטכ"ל
מנהל המבנה



תכנון ומבנה
מנהל המבנה

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	12/02/2017	אילן אפרת	12/02/2017	מחייב לענין גובה, קווי בנין ומס' קומות-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		12/02/2017	אילן אפרת	12/02/2017	חתום להפקדה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6296666	
	פרטי	יוסף חדש			ירושלים	אבינדב	17	02-5820533		ghadash@b ezeqint.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6296666	
בעלים	פנחס גוטפרוינד			ירושלים	אבינדב	17	02-5828313	02-5402703	
בעלים	שברה גוטפרוינד			ירושלים	אבינדב	17	02-5828313	02-5402703	
בעלים	אברהם מרדכי זייברט			ירושלים	אבינדב	17	02-5828313	02-5402703	
בעלים	חנה זייברט			ירושלים	אבינדב	17	02-5828313	02-5402703	
בעלים	יוסף חדש			ירושלים	אבינדב	17	02-5820533	02-5402703	

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	אילן אפרת	8176		ירושלים	בן יהודה	14	02-6734030	02-6522596	5820533@gm ail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף חדש			ירושלים	אבינדב	17	02-5820533		ghadash@bez eqint.net
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	6	02-6522294	02-6522596	



מדינת ישראל
משרד התכנון והבנייה



מדינת ישראל
משרד התכנון והבנייה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון ובינוי
דפוס 25

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, ותוספת יח"ד חדשה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזור מגורים 3 מיוחד לאיזור מגורים ג'.

2. קביעת השטחים המירביים ל -980.94 מ"ר אשר מתוכם 782.18 מ"ר שטחים עיקריים ו -198.76 מ"ר שטחי שירות.

3. קביעת תוספות בניה, מרפסות וממ"דים ליח"ד קיימות.

4. תוספת קומה ויח"ד חדשה.

5. קביעת קווי בנין לבינוי כאמור.

6. קביעת שטח לזיקת הנאה לציבור.

6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בשטח.

7. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.



תכנון ובינוי
מונה דפוסה 25



תכנון ובינוי
מונה דפוסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.349



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7		+1	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	782.18		+313.87	468.31	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

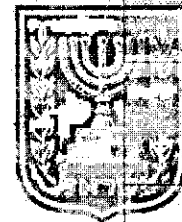
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
מגורים ג'	1
שביל	2
שטח ציבורי פתוח	4

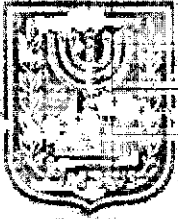
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
זיקת הנאה	מגורים ג'	1
זיקת הנאה	שביל	2
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	4
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	330	94.31
אזור מגורים מיוחד	9.45	2.70
שביל להולכי רגל	6.11	1.75
שטח ציבורי פתוח	4.34	1.24
סה"כ	349.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9.45	2.70
מגורים ג'	329.75	94.31
שביל	6.11	1.75
שטח ציבורי פתוח	4.34	1.24
סה"כ	349.64	100



מזכירות
מדינת ישראל



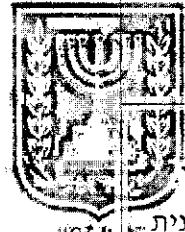
תכנית מס'
25 מונה הדפסה



תכנית מס'
25 מונה הדפסה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: רחבת יח"ד קיימות ותוספת ממ"דים במפלסים: -3.00, +0.00, +3.00, +6.00, +9.00. 2. תוספת קומה ויח"ד חדשה במפס +12.00. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בנין מירביים.</p> <p>2. חצרות אנגליות יורחקו לכל הפחות 2 מ' מגבול מגרש צידי, ו-1 מ' מגבול מגרש אחורי.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002)</p> <p>2. גובה הבניה המירבי, ומס' הקומות כמצוין בנספח הבינוי, הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002)</p> <p>3. גובה רום גג הרעפים לא יעלה על גובה של 16.65 מטר (גובה אבסולוטי של 787.38 מטר) כל חריגה מגובה זה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002)</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאחר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>א. קווי הבניה המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ב. קווי הבניה המירביים עבור מרפסות יהיו כמצוין בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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, התכנית 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 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</p>



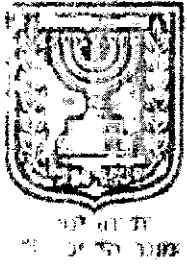
<p>מגורים ג'</p>	<p>4.1</p>
<p>יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לגבי העץ המסומן בתחום המגרש לעקירה, במידת האפשר ישומר עץ זה, או יועתק בתוך תחום המגרש.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת 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 413 (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 מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>ג. 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 המבנה</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>	<p>ח</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>שביל</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>שביל להולכי רגל</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>בהתאם לתכנית 5695</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>



תנ"ן זמין
מזכ"ל דפ"ר 25

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה - הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							צנדי- שמאלי	צנדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(3)	(3)	(3)	1	5	16.65 (2)	7	58	297	980.94 (1)	58.05	124.56	140.71	657.62	330	17	1	מגורים ג'	מגורים ג'



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



מ.מ.מ. ירושלים
מ.מ.מ. ירושלים

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	17	1	מגורים ג'	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

חערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ומרחבים מוגנים.
- (2) גובה רום גג הרעפים לא יעלה על גובה של 16.65 מ' (גובה אבסולוטי של 787.38 מ').
- (3) כמסומן בתשריט.

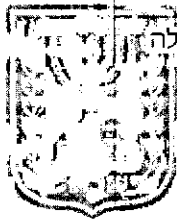


מ.מ.מ. ירושלים
מ.מ.מ. ירושלים

6. הוראות נוספות

6.1 זיקת הנאה

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על חשבון מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי לשצי"פ הצמוד כחלק בלתי נפרד מהבניה במגרש.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה



מחלקת תכנון
מחנה



מחלקת תכנון
מחנה