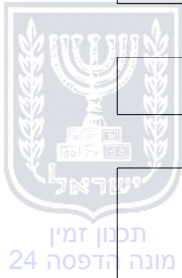


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0353300

תוספת קומות לבנין קיים ברח' עבודת ישראל 34, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

היזם רכש את הנכס נשוא תב"ע זו כששלד המבנה קיים עפ"י התמונות המצ"ב. לא היה היתר לבניה זו בהיקפה המלא.
הוא מבקש עתה להכשיר את העבר ולהוסיף זכויות בניה כמפורט במסמכי התב"ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**
 תוספת קומות לבנין קיים ברח' עבודת ישראל 34, ירושלים

1.2 שטח התכנית **מספר התכנית**
 101-0353300

1.4 סיווג התכנית **שטח התכנית**
 0.120 דונם

סוג התכנית **תכנית מתאר מקומית**

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	221007
	קואורדינאטה Y	632738

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	עבודת ישראל	34	

שכונה מאה שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30064	מוסדר	חלק	10	124

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דן בר לב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן בר לב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		11/06/2017	דן בר לב	11/06/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 100		03/05/2016	מיכאל שוורץ	18/04/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	אברהם הלר			ירושלים	(1)		02-5803117		abheller@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב עבודת ישראל 34.

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		אברהם הלר			ירושלים	(1)		02-5803117		abheller@gmail.com

(1) כתובת: רחוב עבודת ישראל 34.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן בר לב		דן בר לב אדריכלים	ירושלים	אהלי יוסף	20	02-5002252		office@dan-barlev.co.il
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 24



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הכשרת מבנה קיים ותוספת קומות ברח' עבודת ישראל 34, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר קומות

2. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

3. שינוי יעוד ממגורים 4 למגורים ג'.

4. הגדלת שטחי הבניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
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
דרך	6.24	5.32
מגורים 4	111	94.68
סה"כ	117.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6.24	5.32



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
94.68	111.01	מגורים ג'
100	117.25	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותרנה תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותר תוספת של קומות מעל הבנין הקיים כמפורט בנספח הבינוי. 3. גודל כל יחיד לא יעלה על 45 מ"ר. 4. השטח הסמוך לרח' אבן יהושע בקומת המרתף ישמש כשטח שרות בלבד - ללא חצר אנגלית, וזאת בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן בעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. מס' קומות המירבי בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ג. מס' יחיד המסומן בנספח הבנוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ד. קו בניין מסומן בתשריט מחייב וכל שינוי תחשב כסטיה ניכרת. ה. אי אטימת החצר האנגלית הקיימת כמופיע בנספח הבנוי תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<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>
ו	<p>פסולת בנין</p> <p>גריסת פסולת בנין ופינויה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים והגרות) התש"ל 1970.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין עילי הנו עבור הבנוי במפלס העליון באגף הפונה לרחוב אבן יהושע.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ט	<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 סלולריים), 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. אישור מחלקת הפיקוח בעיריית ירושלים שהאיטום קיים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכת ניקוז בתוואי הכביש המוצע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים ג'	
0	0	0	0	4	(2) 1	(1) 9	400	443.97	82.43	24.33	96	241.21	111	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחה של יח"ד לא יעלה על 45 מ"ר.

(2) (1) גובה המפלס העליון באגף הפונה לכיוון רח' עבודת ישראל יהיה 9.01 מ' מעל מפלס + 0.00 שהוא 792.85 מעל גובה זה יותר גג רעפים חלקי עם רום בגובה שיעלה על גובה מעקה תקני ובזוויות 30 מעלות.

גובה המדלפת באגף הפונה לרח' אבן יהושע יהיה 11.01 מ' מעל מפלס + 0.00 שהוא 792.85 מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד 12.40 מ' מעל מפלס + 0.00..



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנין כולו יבנה בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.

