

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0638908**

**שינוי קו בנין עבור תוספת מרפסות, רח' הרב הרצוג 81**

**ירושלים**

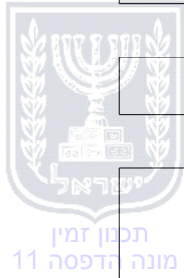
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור המקום :

התכנית מוצעת בשכונת גבעת הורדים-רסקו בירושלים, ברחוב הרב הרצוג 83.

שטח התכנית הינו 2.537 דונם.

בחלקה קיימים 2 בניינים, 81 ו-83

הבניינים בני 4 קומות מעל קומת מרתף.

מפלס הגג הסופי בבניין מס 81 הינו +11.85, ובבניין מס' 83 הינו +12.55.

בניין מס' 81 כולל 26 יח"ד קיימות ומאושרות.

בניין מס' 83 כולל 18 יח"ד קיימות ומאושרות.

במקום לא קיימת חניה בתחום המגרש.

רקע תכנוני לתכנית :

במקום חלה תכנית מס' 8957 הקובעת איזור מגורים מיוחד.

שטחי הבניה המירביים עבור בניין מס' 83 הם 1870.40 מ"ר.

שטחי בניה מירביים עבור בניין מס' 81 לא מפורטים והוא כפוף לתכנית מתאר 62.

תיאור הבניין המוצע :

בבנין מס' 81 מוצע חיזוק ע"פ תמ"א 38 הכולל תוספות בניה.

התכנית מציעה שינוי קו בניין עבור בניין מס' 81 בלבד, ללא תוספת שטחי בניה, עבור מרפסות.

תכנון קווי הבניין נעשה תוך תיאום בין תכנית התמ"א 38 המאושרת, מס' תיק 2016/1106.00.

הוראות התכנית :

על תכנית זו ממשכות לחול ההוראות מתכנית 8957 מלבד שינוי קווי הבניין האמורים בתכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בנין עבור תוספת מרפסות, רח' הרב הרצוג 81

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0638908

מספר התכנית

2.537 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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

219179 קואורדינאטה X

630159 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הרב הרצוג 81, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת הורדים- רסקו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30185    | מוסדר   | חלק           | 141                 |                   |

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/07/1959 | 1586                    | 687                | תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.  | החלפה   | 62                |
| 16/11/2003 | 337                     | 5237               | תכנית זו משנה את תכנית מס' 8957 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 8957 ממשיכות לחול.   | כפיפות  | 8957              |
| 27/12/2017 | 3628                    | 7655               | תכנית זו משנה את תכנית מס' 10038 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 10038 ממשיכות לחול. | כפיפות  | 10038             |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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 |          |                     |             | אילן אפרת   |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אילן אפרת   |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   |                     | 09/10/2018  | אריאלה טראב | 11: 22 09/10/2018 |                | לא                  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 11

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                               | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל              |
|----------------|------|----|---------------|--|---------|------|-----|------------|-----|--------------------|
|                | פרטי |    |               | י.ד. ברזאני<br>התחדשות<br>עירונית בע"מ | ירושלים | (1)  |     | 02-9406000 |     | kuti@ydb.c<br>o.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית המדע 11.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                               | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל          |
|------|----|---------------|--|---------|------|-----|------------|-----|----------------|
| פרטי |    |               | י.ד. ברזאני<br>התחדשות<br>עירונית בע"מ | ירושלים | (1)  |     | 02-9406000 |     | kuti@ydb.co.il |

(1) כתובת: קריית המדע 11.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                   | תיאור | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב    | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|------------|---------------|-------------|---------|------|-----|-------|-----|-------|
| בבעלות רשות<br>מקומית | חוכר  | אסתר דניאל |               | רשות הפיתוח | ירושלים | (1)  |     |       |     |       |
| בבעלות רשות<br>מקומית | חוכר  | אברהם פאר  |               | רשות הפיתוח | ירושלים | (1)  |     |       |     |       |

| סוג                | תיאור | שם   | מספר רשיון | שם תאגיד    | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|--------------------|-------|--|------------|-------------|---------|------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות רשות מקומית | חוכר  | לשיכון ירושלים בע"מ פרזות חברה ממשלתית עירונית |            | רשות הפיתוח | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |
| בעלים              |       | מאיר אבישי                                     |            |             | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |
| בעלים              |       | אווה אבלוב                                     |            |             | ירושלים | (2)  |     | 02-6428450 |     |       |
| בעלים              |       | בוריס אבלוב                                    |            |             | ירושלים | (2)  |     | 02-6428450 |     |       |
| בעלים              |       | מרים אברהמסון                                  |            |             | ירושלים | (1)  |     | 02-6451553 |     |       |
| בעלים              |       | שרי אהרון                                      |            |             | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |
| בעלים              |       | אברהם אטיאס                                    |            |             | ירושלים | (2)  |     | 02-6793869 |     |       |
| בעלים              |       | דודי אליזבט אלפרסי                             |            |             | ירושלים | (2)  |     | 02-6767654 |     |       |
| בעלים              |       | רפאל אלפרסי                                    |            |             | ירושלים | (2)  |     | 02-6767654 |     |       |
| בעלים              |       | יהודית אפלטון                                  |            |             | ירושלים | (2)  |     | 02-6788239 |     |       |
| בעלים              |       | יצחק אשל                                       |            |             | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |
| בעלים              |       | דניאל בוליציוב                                 |            |             | ירושלים | (2)  |     |            |     |       |
| בעלים              |       | סופיה בוליציוב                                 |            |             | ירושלים | (2)  |     |            |     |       |
| בעלים              |       | אבישי בן אבא                                   |            |             | ירושלים | (2)  |     | 02-6282982 |     |       |



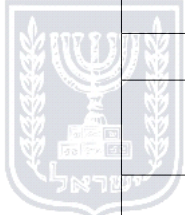
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



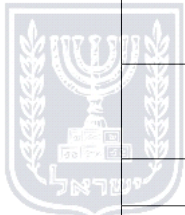
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



| סוג   | תיאור | שם                  | מספר רשיון    | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|---------------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|-----|-------|
| בעלים |       | אורית בן אריה       |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | אלי בן לולו         |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | דלילה בן עטר        |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | שלמה בן עטר         |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | אברהם בנימין        |               |          | ירושלים |      |     | 02-6722435 |     |       |
| בעלים |       | יואל ישראל בר טוב   |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | מרים פרידה גיואן    |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | קרן גולד לאונר      |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | אפרת גולדנברג       |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | מרדכי מאיר מקסים גז | 10CZ7884<br>4 |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | גדעון גילדה         |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | יהונתן פנחס הכהן    |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | אבישג וינר          |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | ישראל וינר          |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | רות זלבסקי          |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | אלי חטב             |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | עליזה חטב           |               |          | ירושלים |      |     |            |     |       |
| בעלים |       | אורה יעקב           |               |          | ירושלים |      |     | 02-6786086 |     |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

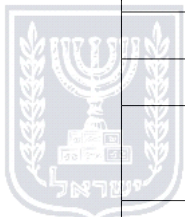


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

| סוג   | תיאור | שם             | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----------------|------------|----------|---------|------|-----|------------|-----|-------|
| בעלים |       | אסתר לאונר     |            |          | ירושלים | (2)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | אריה לוי       |            |          | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | מתן לוי        |            |          | ירושלים | (2)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | רות לוי        |            |          | ירושלים | (2)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | אילן לרמן      |            |          | ירושלים | (1)  |     | 02-6785739 |     |       |
| בעלים |       | רולי רחל לרמן  |            |          | ירושלים | (1)  |     | 02-6785739 |     |       |
| בעלים |       | גלעד מונין     |            |          | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | נלי מונין      |            |          | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | שולמית ממון    |            |          | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | הלל מרקין      |            |          | ירושלים | (1)  |     | 02-6768475 |     |       |
| בעלים |       | מרים שרה מרקין |            |          | ירושלים | (1)  |     | 02-6768475 |     |       |
| בעלים |       | אביר סולטן     |            |          | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | ליהי סולטן     |            |          | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | שרה עוז        |            |          | ירושלים | (1)  |     | 02-6451553 |     |       |
| בעלים |       | יפעת עוזרי     |            |          | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | יהודית עיני    |            |          | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | רות דבורה ערן  |            |          | ירושלים | (1)  |     | 02-6451553 |     |       |
| בעלים |       | צפורה פילנסקי  |            |          | ירושלים | (2)  |     | 02-6784874 |     |       |
| בעלים |       | צילה פרלה      |            |          | ירושלים | (1)  |     | 02-9973181 |     |       |
| בעלים |       | אלכסנדר קופלוב |            |          | ירושלים | (2)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | מרינה קופלוב   |            |          | ירושלים | (2)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | יצחק קוקה      |            |          | ירושלים | (2)  |     | 02-6780694 |     |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

| סוג   | תיאור | שם             | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----------------|------------|----------|---------|------|-----|------------|-----|-------|
| בעלים |       | סופי קוקה      |            |          | ירושלים | (2)  |     | 02-6780694 |     |       |
| בעלים |       | קרן רייט       |            |          | ירושלים | (2)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | מלכה שטייניץ   |            |          | ירושלים | (1)  |     | 02-6780061 |     |       |
| בעלים |       | אברהם תורן     |            |          | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | אורית רחל תורן |            |          | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |
| בעלים |       | דפנה תמיר      |            |          | ירושלים | (1)  |     |            |     |       |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חתימת עו"ד על התכנית ע"י ייפוי כח מבעלי הנכס.

(1) כתובת: הרב הרצוג 81.

(2) כתובת: הרב הרצוג 83.

#### 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 | (1)  |     |            |     | ariellarch@gmail.com |
| מודד       | מודד      | אברהם ארנסטר | 827        |          | ירושלים | (2)  |     | 02-5858538 |     | ernstmed@013net.net  |
| עורך משנה  | הנדסאי    | אריאלה טראב  | 50855      |          | ירושלים | (1)  |     |            |     | ariellarch@gmail.com |

(1) כתובת: רח' קרית יערים 22, גבעת זאב.

(2) כתובת: השישה עשר 48, פסגת זאב.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

שינוי קו בניין לבניין מס' 81 בלבד, רחוב הרצוג גבעת הורדים-רסקו, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
3. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1       |

| סימון בתשריט        | יעוד      | תאי שטח כמופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ב' | 1              |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 1              |
| קו בנין עילי        | מגורים ב' | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר    |       |        |
|--------------|-------|--------|
| יעוד         | מ"ר   | אחוזים |
| מגורים מיוחד | 2,537 | 100    |
| סה"כ         | 2,537 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 2,533.08  | 100          |
| סה"כ      | 2,533.08  | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים ב'   |
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>קו בנין עילי</b></p> <p>קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בדיו בצבע אדום הינם קווי בנין למרפסות בלבד. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום הינם קווי בנין למבנה הקיים והתוספות שאושרו בהיתר מס' 2016/1106.00.</p>   |
| ב     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. סטיה מהוראות הסעיף המורה על שימור עצים המסומן במסמכי התכנית תהא סטיה ניכרת.</p>   |
| ג     | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/מגישי/ הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, בגודל ובגובה בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>ג. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחייבונם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p> |
| ד     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 8957 ולא שונו במסגרת תכנית 638308, זו, ממשיכות לחול.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי לא יהיה ניתן לסגור את המרפסות המוצעות במסגרת תכנית זו.</p>   |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11