

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0726398

הרחבת דירת גג רחוב אבידע 3 מרכז העיר ירושלים

ירושלים

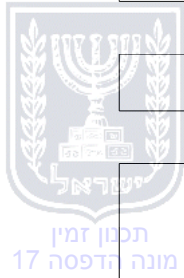
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

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

הנכס ממוקם ברחוב אבידע 3, מרכז העיר ירושלים.
הבניין הקיים הינו בהתאם לתב"ע מס' 4061.
לא מוצעים שינויים בפיתוח הקרקע ובקומות הקיימות.
התכנית מציעה הרחבת דירת הגג והגדלת השטחים במסגרת תוספת 20% בסמכות מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דירת גג רחוב אבידע 3 מרכז העיר ירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-0726398

מספר התכנית

0.381 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (12), 62 א (א) (16)

לפי סעיף בחוק

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	220600
קואורדינאטה Y	631650

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30037	לא מוסדר	חלק	46	

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 17



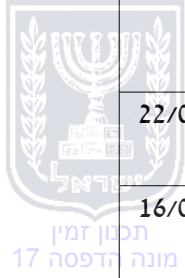
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4061	החלפה	תכנית זו מחליפה עם תכנית 4061.	4104	2388	22/04/1993
מתאר/ 62	החלפה	תוכנית זו מחליפה עם תכנית המתאר המקומית לירושלים.	0		16/07/1959



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				יצחק קטורזה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק קטורזה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100			יצחק קטורזה	10: 42 01/08/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250			ראובן אלסטר	15: 06 26/06/2019		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	אהרון אייל כהן			ירושלים	אבידע (1)	3	050-5558553		yacohen22@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : אבידע 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרון אייל כהן			ירושלים	אבידע (1)	3	050-5558553		yacohen22@gmail.com

(1) כתובת : אבידע 3.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מדיצינית הדסה הסתדרות			ירושלים	אבידע (1)	3	02-6222790		rozenblum4@gmail.com
בעלים		שרון אלה מאיר			ירושלים	אבידע	3	02-6222790		
בעלים		פרידה רנד			ירושלים	אבידע (1)				
בעלים		יורם קליגמן			ירושלים	(1)		02-6222790		
אחר	צוואה	רן עזר			ירושלים	(1)		02-6222790		
בעלים		נועה עזר			ירושלים	אבידע (1)	3	02-6222790		rozenblum4@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אפרת עזר			ירושלים	אבידע (1)	3	02-6222790		rozenblum4@gmail.com
בעלים		גדי עזר			ירושלים	אבידע (1)	3	02-6222790		rozenblum4@gmail.com
בעלים		טל עזר			ירושלים	אבידע (1)	3	02-6222790		rozenblum4@gmail.com
אחר	צוואה	אילנה ציפורה שלזינגר מזרחי			ירושלים	(1)		02-6222790		
בעלים		אוסנת זילברג			ירושלים	(1)		02-6222790		
בעלים		לארץ ישראל הסוכנות היהודית			ירושלים	(1)		02-6222790		
בעלים		יצחק ורחל רנד			ירושלים	(1)		02-6222790		
אחר	ירושה	ציון מזור			ירושלים	(1)		02-6222790		
בעלים		שמואל קלדרון			ירושלים	(1)		02-6222790		
בעלים		דן לויט *הערה			ירושלים	אבידע (1)	3	050-5558553		yacohen22@gmail.com
בעלים		דן לויט			ירושלים	(1)		02-6222790		
בעלים		שרון קליגמן			ירושלים	אבידע (1)	3	02-6222790		rozenblum4@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: דן לויט ע"י יפוי כח עו"ד סיני דיבון

(1) כתובת: אבידע 3.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	(1)		02-6222790		rozenblum4@gmail.com
	יועץ	עמיר פרבר		פרטי	ירושלים	אגריפס	8	02-6222790		rozenblum4@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(2)		02-6522294		rozenblum4@gmail.com

(1) כתובת : שמואל הנגיד 1.

(2) כתובת : כנפי נשרים 68.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הרחבת דירת גג ברחוב אבידע 3

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי קרקע, מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.

2. קביעת בניי לתוספת בניה כמפורט להלן:

בניית בינוי לתוספת בניה בקומה העליונה, לשם הרחבת יחידות בדור הקיימות בהן/ם, בהתאם לנספח בנוי ובהתאם לקיים בשטח.

3. קביעת קווי בניין לבניה.

4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

6. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בשטח.

7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	377.76	100
סה"כ	377.76	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	377.76	100
סה"כ	377.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתוכנית 4061.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותרנה תוספות בניה בקומה ז' מפלס +24.49 לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה בהתאם למפורט בנספח הבנוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח,
ב	בינוי ו/או פיתוח מודגש בזאת כי נספח הבנוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.
ג	קווי בנין קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לתוספת הבניה המוצעת במסגרת תכנית זו, ובקו מקוטע אדום כקו בניין מתכנית קודמת
ד	בינוי ו/או פיתוח זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה	בינוי ו/או פיתוח מס' יחידות הדיור המירבי בבניין זה יהיה 14 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ו	סטיה ניכרת 1. גובה הבניין המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002 2. 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. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ז	קולטי שמש על הגג 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניים החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדו'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. 3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח	עיצוב אדריכלי

4.1	מגורים ג'
ט	ראה סעיף 4.1.2 ט-6 לעיל תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או 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 : העמדת הבניין, מפלסי בנוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנמיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה וצוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופו שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניין. מיקום וצורה שלל מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם : 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 בניין ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקני 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. חיזוק מבנים- תמ"א 38 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 5. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים 6. תנאי למתן היתר בניה יהיו תאום הבנוי והעיצוב מול אדריכל העיר 7. תנאי למתן היתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ובהנחיית מנהל בית המודל. 8. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר על שטח התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. 9. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים : 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה) 4.1.2 ז' (העתקת מתקנים על הגג 4.1.2 י"א (עצים לשימור). 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין צמצום מפגעים בעת הבניה בהתאם לתקנות.
	חניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית
יא	שמירה על עצים בוגרים 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף



4.1

מגורים ג'

- גזעי העצים המיועדים לשימור.
2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כשלהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ל ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר.

יב

פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה, שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פנוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

יג

שילוט וסימון

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980

יד

הוראות בינוי

1. מודגש בזאת כי לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית מעבר לגדרות ההיסטוריות המסומנות בנספח הבנוי, כל יתר הגדרות מחויבות בהריסה.
2. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת יוסר שילוט קיים מחזיתות הבניין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי מרפסות-בנוסף (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי		
221.97	(1)	(1)	(1)	(1)	7	27.98	350	1598.19	377.76	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט תכנית קודמת מס' 4061.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות**

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פנוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.2 תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתופסת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.