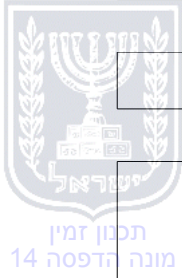


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0678490

תוספת קומה ברח' אבינועם ילון 18, שכונת כרם אברהם, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
14/04/2019

להפקיד את התכנית
08/03/2020

תאריך יו"ר הוועדה 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: מדובר בבניין בחלקה 24, בגוש 30083, רח' אבינועם ילין 18, שכונת כרם אברהם, ירושלים. בתוכנית 101-0410639 מוצעת תוספת קומה מעל בניין חדש לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.

התוכנית עוסקת במגרש בשטח של 621 מ"ר הממוקם בפינת הרחובות אבינועם ילין ורחוב שערי פינה בשכונת מאה שערים.

מדובר בבנין שנבנה בשתי תקופות עם שתי כניסות נפרדות.

לחזית רחוב שערי פינה ממוקם חלק הבנין ההיסטורי המיועד לשימור ובו 3 קומות.

בשנת 1966 הוצא היתר בניה מספר: 318/1966 שבו מבוקשת בניה נוספת בחלקה.

בהיתר מבוקשת כניסה נוספת בעלת 3 מפלסים כולל קומת מרתף

בשנת 1967 הופק היתר המאשר שינויים בבניין הקיים.

בשנת 2001 אושרה תב"ע חדשה מספר 6908 בחלקה הקובעת בינוי לתוספות בניה בחזית דרומית מערבית של

הבניין בקומות א' וב' לשם הרחבות יח"ד הקיימות בהן.

קביעת בינוי להשלמת קומה ג' ולתוספת קומה עליונה חדשה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות ובניית מעלית בהתאם לנספח.

בשנת 2002 הוצא היתר בניה מספר: 200/2001 שבו מאושרת תוספת בניה בהתאם לנספח בינוי תואם תב"ע.

כעת הוגשה בקשה להיתר בניה מספר 17/2016 המבקש הגדלת מרפסות ותוספת מרפסת בשונה מנספח הבינוי המנחה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל:

-ישנה בניה לא מאושרת בקומת קרקע והיא סומנה להריסה.

-מבוקשת קומה נוספת חדשה כך שסך הקומות יעמוד על 5 קומות מעל קומת מרתף בהתאם למדיניות תכנית מתאר מס' 2000.

קיימות סגירת מרפסות לא חוקיות המיועדות להריסה.

מעמדו של מגיש התוכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:

מגיש התוכנית מייצג את כל הדיירים בבניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה ברח' אבינועם ילין 18, שכונת כרם אברהם,
ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0678490

שטח התכנית 0.621 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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
 קואורדינאטה X 221015
 קואורדינאטה Y 632923

1.5.2 תיאור מקום

התכנית עוסקת במגרש בשטח של 621 מ"ר הממוקם ברחוב אבינועם ילין 18 שכונת כרם אברהם, 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 גאולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30083	לא מוסדר	חלק	24	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בתחומה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
09/05/2001	2650	4985	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	6908
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כולל שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר, צורת הגג ופרטי בנין מקוריים.	15: 49 23/12/2019	אוריה שוחט	23/12/2019			מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	עותק אחד מתיק התיעוד מצוי בתיק ובמערכת המחוזית.	09: 18 20/02/2020	אוריה שוחט	01/09/2019			מחייב חלקית	תיעוד ושימור
לא		10: 53 21/08/2018	ראובן אלסטר	21/08/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר

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
גברת	פרטי	בריינדל לאופר			ירושלים	אבינועם ילין	18			

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
B.ARC	עורך ראשי	אוריה שוחט	00101729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833859	072-2833859	orya.shohat@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522598	meimad@meimad-sur.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

תוספת קומה לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, רחוב אבינועם ילין 18, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.2 הגדלת מס' הקומות מ-4 מעל הקרקע ל-5 קומות מעל קומת מרתף.

3.2.2 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

4.2.2 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

5.2.2 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

6.2.2 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7.2.2 קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית.

8.2.2 קביעת הוראות בגין בינוי בקומת קרקע להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

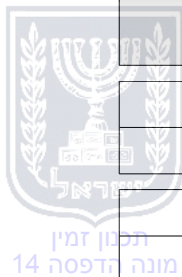
יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	1
להריסה	דיור מיוחד	1
מבנה לשימור	דיור מיוחד	1
קו בנין עילי	דיור מיוחד	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	621.56	100
סה"כ	621.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. סוג האבן וגמר הסיתות כחיפוי האבן הקיים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי תותר תוספת לשם תוספת קומה חמישית ותוספת 2 יח"ד ומרפסות בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ג	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה הנדרשים יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ה	<p>שימור</p> <p>א. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים של הבנין לחלק של הבנין ההיסטורי המיועד לשימור. ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו, לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, תריסי פת, ריצוף, פרטי בנין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכי. יש להסיר ולהסדיר תשתיות. ג. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן, כולל פרטים מקוריים כגון פרטי בניה, פרטי נגרות, תריסי פח וכד'. ד. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו. ה. אין לדקק קירות היסטוריים. ו. פירוק חלקי המבנה המיועדים להריסה בתכנית זו, הסמוכים לקירות המבנה ההיסטורי יעשה באמצעות "פירוק זהיר וידני". ז. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. ח. במקרה של תוספת לבנין: תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בהתאם מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. ט. לא תחול חובת שימור הבנין ההיסטורי על יזם תכנית זו, בעת מימוש וביצוע תוספת הקומה החמישית בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ו	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה בקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין. או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

4.1	דיוור מיוחד
ז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>החריגות הבניה המסומנים המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 נשוא הבקשה, מיועדים/ מיועדת להריסה ויהרסו ע"י מגישי בקשה להיתר.</p>
ח	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. נספח הבינוי יהיה מחייב לסוג וצורת הגגות לעניין גבהים ונפחים וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום לבנייה עילית</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>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 הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. הסדרת תשתיות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>7. לא ניתן יהיה להתחיל בעבודות בניה מתוקף היתר לתכנית זו נשוא הבקשה - ללא פירוק התוספות המסומנות לפירוק.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת והטמעת קבלת חוות דעת המחלקות הבאות בעירייה: כבאות, נגישות, תברואה, שפע.</p> <p>9. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p> <p>10. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור.</p>

4.1	דיוור מיוחד
יג	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח . 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יד	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה.</p>
טו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>ב. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
טז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מפלגת הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	16.67 (1)	12	48.7	74.36	0	338.95	911.5	621	1	1	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
3.7 (2)	15.5 (2)	11.4 (2)	2.9 (2)	5												

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) מעל לגובה זה יותר מעקה תקני עד לגובה 17.7 מטר..
- (2) בהתאם למסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לטופס אכלוס לתוספת בניה על המבנה ההיסטורי-שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא ותיאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים ע"י מבקש הבקשה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייתה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14