

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0900738

הרחבות דיור ותוספת קומה, מחסנים ומרפסות ברח' עציון גבר 1, י-ם

ירושלים

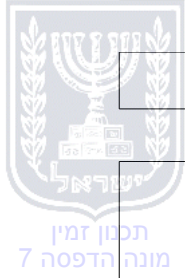
מחוז

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

תאור התכנית והרקע להגשתה :
מדובר בבנין ברח' עציון גבר 1, שכונת רמת אשכול, ירושלים, גוש 30245, חלקה 193.
בבנין כניסה אחת, ו-4 קומות מלבד קומת מרתף קיימת.

רקע תכנוני :
על הבנין חלה תכנית מס' 1420.
בבנין זה לא יצאו התרי בניה להרחבות.
בתכנית זו מוצעות תוספות בניה בחזיתות המבנה. וכן תוספת קומה להרחבת יח"ד קיימות, ותוספת מחסנים לכלל הדירות, בקומת המרתף.
חלק מהתוספות המציעות סגירת מרפסת קיימות בפועל, ותכנית זו מכשירה אותן.

מגיש התכנית הינו בעל ענין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221375

קואורדינאטה Y 634325

1.5.2 תיאור מקום

רחוב עציון גבר 1, רמת אשכול, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30245	מוסדר	חלק	193	

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

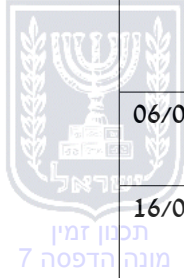
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1442 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1442 א'	1736	2126		06/07/1971
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1586		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				דן ברלב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן ברלב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	11/05/2021	בתיה מרקס	09: 33 12/05/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/04/2021	מאיר לוי	15: 27 18/04/2021		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	אברהם צבי שפירא			ירושלים	עציון גבר	1			AS. 5401851@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם צבי שפירא			ירושלים	עציון גבר	1			AS. 5401851@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	דן ברלב	1046		ירושלים	(1)	22			bm.archit@gmail.com
הנדסאי אדריכל	הנדסאי	בתיא מרקס	44897		ירושלים	הרב הרץ יוסף צבי		050-4041992		bm.archit@gmail.com
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	(2)				medmlv@gmail.com

(1) כתובת: אהלי יוסף 22.

(2) כתובת: הר חוצבים, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות ברח' עציון גבר 1, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א', ב', ג', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח בינוי.

ג. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת מרתף לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמעליה ולשם תוספת מחסנים, הכל בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה.

2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-3 מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	מגורים ג'	מגורים ג'	1
		מגורים ג'	מגורים ג'	1
		מגורים ג'	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2		895	100
סה"כ		895	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'		885.57	100
סה"כ		885.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: *תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס -1.40, 0.00) בקומה א' (מפלס +2.80, +1.40) בקומה ב' (מפלס +5.60, +4.20), בקומה ג' (מפלס +8.40, +7.00) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. *תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים (במפלס +11.23, +9.80) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. * תותר תוספת בניה בקומת מרתף (מפלס: -4.20, -2.80) לשם הרחבות יחידות הדיור בקומה שמעליה, ולשם תוספת מחסנים (מפלס: -3.90, -2.50) הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ב	הוראות בינוי 1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי ושטחי בנייה מירביים. 2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג	הוראות בינוי זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ד	הוראות בינוי מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 16 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ו	תנאים בהליך הרישוי 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 התכנון

4.1

מגורים ג'

יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה

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 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 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 ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ד' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 ח' (חניה), 4.1.2 ט' (הריסה), 4.1.2 יי' (עצים לשימור ועקירה).

ז

מתקנים ו/או שימושים זמניים

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.

2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

ח

חניה

החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

ט

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

ההגדר והמדרגות, המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1,



4.1

מגורים ג'

מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר / בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

שמירה על עצים בוגרים

1. 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
2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 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, בתיאום ובפיקוח אגרונום.
3. 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 הגננות וקבלת אישור לני"ל.
4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

קולטי שמש על הגג

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

הוראות בינוי

מודגש בזאת כי מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע, יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית תא שטח מס' 1.
פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר בניה ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
383.66	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	16	2868.38	361.63	148.86	330.5	2027.39	895	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

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.

6.2**תקשורת**

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.

6.3**ניהול מי נגר**

במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי תהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל ע"י מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השחיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

6.4**פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יום התכנית ועל חשבוננו.

6.5

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	
2	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד למפלס בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	
3	תוספת הבניה בקומות מרתף במפלס: -2.80, -4.20, תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

