

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/07/2022

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

04/08/2022

תכנית מס' 101-0702100

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת קומות ויח"ד חדשות רח' אבן האזל 14 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

מס' 101-0702100, שם תכנית : תוספת קומות ויח"ד חדשות רח' אבן האזל 14 ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 39 בגוש 30079, רח' אבן האזל 14, בשכונת עזרת תורה בירושלים, הבנין הוא בן 3 קומות מעל קומת עמודים עם 6 יח"ד מאושרות.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 3467, ייעוד החלקה היא אזור מגורים 3.
- בתכנית זו מוצע תוספת 2 קומות עם 5 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין נבנה עפ"י היתר מס' 69/606 שאושר בשנת 1970, בהמשך אושרו תכניות שינויים מס' 69/606.1 ו-69/606.2, בשנת 1986 אושרה תב"ע מס' 3467 לתוספות בניה בה אושרו 120% בניה במקום 90% המאושרות דהיינו 553.20 מ"ר, בשנת 1987 הוצא היתר לתוספות הנ"ל מס' 85/742 בה אושרו 547.61 מ"ר, בשנת 2016 אושר היתר מס' 13/305 לתוספת מרפסת.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, קיימות סגירות מרפסות המסומנות בנספח הבינוי.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ויח"ד חדשות רח' אבן האזל 14 ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0702100

שטח התכנית 1.2  
0.461 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא  
לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220313 קואורדינאטה X

633692 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' אבן האזל לרח' דובב מישרים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	אבן האזל	ירושלים

שכונה עזרת תורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30079	מוסדר	חלק	39	

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 18



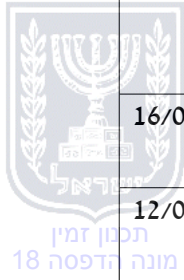
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	62
12/01/1986			3291	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 3467.	החלפה	3467
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022, הוראות תכנית 5022 (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



**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		19: 47 27/07/2022	אוריה שוחט	27/07/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		19: 48 27/07/2022	אוריה שוחט	27/07/2022	1	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
	פרטי	מאיר נעמי			ירושלים	אבן האזל	14	02-5389861	02-5389861	d5002079@gmail.com
	פרטי	צבי מאיר			ירושלים	אבן האזל	14	02-5389861	02-5389861	
	פרטי	אברהם דסקל			ירושלים	אבן האזל	14	02-5389861	02-5389861	
	פרטי	פריידי ברקוביץ			ירושלים	אבן האזל	14	02-5389861	02-5389861	
	פרטי	לאה קופרברג			ירושלים	אבן האזל	14	02-5382426	02-5382426	t0527610722@gmail.com
	פרטי	משה קופרברג			ירושלים	אבן האזל	14	02-5382426	02-5382426	t0527610722@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פריידי ברקוביץ			ירושלים	אבן האזל	14	02-5389861	02-5389861	ed7658880@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ויופקעו ע"י הרשות המקומית

**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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 2 קומות ו-5 יח"ד למבנה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספות בחזיתות הבניין.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עבור 5 יח"ד חדשות.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות מעל קומת מרתף ל-5 קומות.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	42	9.11
מגורים 3	419	90.89
סה"כ	461	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	41.47	9
מגורים ג'	419.09	91
סה"כ	460.56	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. תותרנה תוספת 2 קומות עבור 5 יח"ד חדשות, בהתאם למסמכי התכנית.</p> <p>2. תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנין, בהתאם למסמכי התכנית.</p> <p>3. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'.</p>
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי יהיה אחיד לכל מבנה וייקבע עפ"י היתר הבניה הראשון שיינתן בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
<b>ג</b>	<b>קווי בנין</b>
	<p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות ושתי קוים ונקודה לקו בנין תחתי לתוספת בניה בקומת הקרקע.</p>
<b>ד</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<b>ה</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, תותר תוספת עמודים חיצוניים/פנימיים בתוך עובי הקירות הקיימים לחיזוק בתאום עם מהנדס העיר, כן תותר פירוק והרכבה מחדש של חלקי מבנה שונים וכן אבני החזיתות לפי דרישת המהנדס לצורך עמידה בחיזוק המבנה עפ"י תקן 413.</p>
<b>ו</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
<b>ז</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין</p>

4.1	מגורים ג'
	קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ח	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>1. על פי 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>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יא	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></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 להחדרת הנגר העילי יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת/מאושרת. 2. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	1	5 (1)	15 (1)	26	11	54.6	301.9	1265	209	0	98	958	419	1	מגורים	מגורים ג'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
52	(2)	(2)	1	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) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני ויציאה לגג.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית 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	תוספת קומות	תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

