

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0860171

תוספת קומות והרחבות דיור רח' עובדיה 16 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

- התכנית מוגשת על חלקה 34 בגוש 30082, רחוב עובדיה 16, בשכונת כרם אברהם בירושלים, בחלקה מאושר בנין בן 3 קומות.
- התכנית התקפה במגרש היא תכנית מתאר 62 ומיעדת את המגרש לאזור מגורים 3.
- התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות, תוספת 2 קומות ו-6 יח"ד חדשות.
- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, תוספות קיימות ללא היתר מסומנות בהתאם להכשרה/הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות והרחבות דיור רח' עובדיה 16 ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0860171

1.2 שטח התכנית 0.391 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

220460 קואורדינאטה X

633112 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' עובדיה למתחם שנלר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	עובדיה	16	

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30082	מוסדר	חלק	34	

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



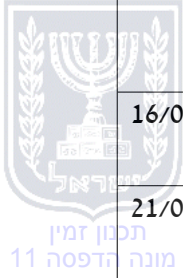
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

תאריך	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
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
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) 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	מחייב לעניין גובה הבינוי, מספר הקומות והריסת עבירות הבניה	21:54 03/11/2021	אוריה שוחט	24/11/2020	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא		08:11 04/11/2021	אוריה שוחט	04/11/2021	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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	עו"ד ישראל ענדען עפ"י יפוי כח			בית שמש	שפת אמת	32	052-7638888	052-7638888	neot2007@etrog.net.il

**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
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



## 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

- תוספת קומות ויח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- תוספת 6 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל- 12 יח"ד.
- קביעת מס' הקומות ל-5 קומות מעל קומת מרתף.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



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 ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	391	100
סה"כ	391	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	386.66	100
סה"כ	386.66	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר תוספת 2 קומות לבנין, בסה"כ 5 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. יותרו תוספות בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. תותרנה תוספת 6 יח"ד חדשות, בסה"כ 12 יח"ד.</p> <p>4. קומת המרתף תשמש למחסנים ולא תותר הקמת יח"ד, סטיה מהוראות אלו תהווה סטיה ניכרת.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע עפ"י היתר הבניה הראשון שיינתן.</p>
ד	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <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 חיזוניים לחיזוק, למעט בחזית לרחוב, בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסה של כל המסומן להריסה של מבקש הבקשה להיתר.</p>
ו	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>
ז	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>2. בתחום התכנית לא מתאפשרת הסדרת חניה כנדרש לפי התקן, לפיכך תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת תשלום לקרן חניה בהתאם לתקן ובהתאם להנחיית העירייה.</p>
ח	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.  2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ט	<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>
י	<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) התשי"ל-1970.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'. אמצעי ניהול הנגר בהיתר בניה יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.  2. הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשאת שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% או כאשר מדובר בתכנית נקודתית ללא השפעה בהיבט הנגר.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5 (2)	15.8 (2)	12	312	1220 (1)	189	0	196	764	391	1	מגורים	מגורים ג'



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	מגורים	מגורים ג'
71	1		

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) כולל שטח עיקרי למרפסות.
- (2) מעל מפלס זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג.
- (3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. התוספות בחזיתות הבנין יבוצעו בהינף אחד בכל עמודה בקומות הקיימות. 2. תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11