

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0590554

הוספת יח"ד והרחבת דיור ברחוב נתיב יצחק 1 מקור ברוך



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

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:

בשנת 2015 נגנזה תכנית מספר 101-040012 לאחר קבלת אישור להפקדה וזאת בשל חילופי בעלויות וקשיים ברישום בטאבו.

התכנית המוצעת זהה במהותה לתכנית הקודמת למעט הוספת קומת מחסנים מתחת לקרקע.

התכנית מציעה לבניין ברחוב נתיב יצחק 1, בשכונת מקור ברוך תוספות בנייה כדלהלן:

הרחבות ליח"ד הקיימות (ללא שינוי בתכנית הקיימת), הוספת קומה שלישית עבור תוספות יח"ד נוספות והוספת מחסנים תת קרקעיים.

רקע תכנוני לתכנית:

רחוב נתיב יצחק מהווה חצר לחנייה פתוחה ומסביבה מבני מגורים בקו אפס בגובה בין 4 קומות לקומה אחת. תכנון זמין

מדרום לרחוב מוקם בימים אלו פרויקט מגורים ומסחר מסיבי בן 8 קומות בקו אפס לרחוב על פי תכנית מספר הדפסה 8

9936.

המגרש הנדון הינו המגרש בצידו הדרומי של הרחוב וגובל בפרויקט הנדון.

על המגרש קיים מבנה היסטורי בן קומה אחת שברובו נמצא, בצורה אופינית לאזור, בקווי 0 מכל הצדדים ובמרכז חצר כניסה פנימית. בשנות ה 50 הוסיפו על חלקו קומה שנייה- ההיתר לא נמצא.

התכנית המוגשת מציעה שימור ושיקום המבנה ההיסטורי, שיקום וחיזוק החצר הפנימית על ידי הורדת מחסנים ותוספות שנעשו במהלך השנים והוספת יחידות דיור קטנות ובינוניות על ידי השלמת הקומה השנייה והוספת וקומה שלישית על המבנה ההיסטורי

בנוסף, יש לציין שמיקום המגרש הינו מצפון לרחוב יפו במרחק הליכה של 70 מ' מתחנת הרכבת הקלה של שוק מחנה יהודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת יח"ד והרחבת דיור ברחוב נתיב יצחק 1 מקור
ברוך

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0590554 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.382 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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
	קואורדינאטה X	220105
	קואורדינאטה Y	632678

1.5.2 תיאור מקום

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	נתיב יצחק	1	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30072	מוסדר	חלק		27, 159

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62	החלפה	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זאב ארד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זאב ארד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת שטחים	25/11/2018	זאב ארד	25/11/2018		1: 200	רקע	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי 1 תכניות וחתכים מחייב לצורך גובה, מספר קומות, קירות לשימור, חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים.	27/11/2018	זאב ארד	27/11/2018		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח בינוי 2 - חזיתות והדמיות מחייב בנושאי גובה המבנה, נפחים, חזיתות לשימור, חומרי גמר ופרטים מקוריים.	27/11/2018	זאב ארד	27/11/2018		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	קומפילצית מצב סטטוטורי קיים	30/11/2017	אברהם ארנסטד	30/11/2017		1: 250	רקע	קומפילציה

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	מרדכי טויבר			בני ברק	רבי עקיבא	95			

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
	עורך ראשי	זאב ארד		ארד אדריכלות	ירושלים	הלל	23	02-6423804		zeev@doxa.co.il
	מודד	אברהם ארנסטד	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@nevision.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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**

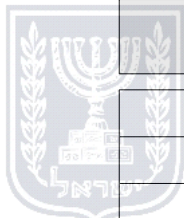
הרחבת י"חד קיימות ותוספת שטחים ליחידות דיור חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ביעודי הקרקע מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג.
2. שימור המבנה ההיסטורי וקביעת הוראות לשימורו.
3. קביעת הנחיות לתוספות הבינוי כמפורט:
 - א. קביעת הנחיות להשלמת בינוי בקומה 2.
 - ב. קביעת בינוי לקומה שלישית ולחלל הגג.
 - ג. קביעת קווי בניה לבניה כאמור.
4. הגדלת סך שטחי הבניה.
5. קביעת מספר יחידות הדיור.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית כאמור.
7. קביעת תנאים להיתר בנייה.
8. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
לשימור	דרך מאושרת	2
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

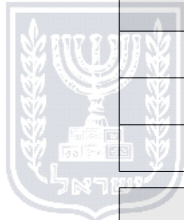
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	382	מגורים
100	382	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.56	10.04	דרך מאושרת
97.44	382.21	מגורים ג'
100	392.25	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	שימור
	<p>הבניין הקיים בחלקה הינו בניין המיועד לשימור עם תוספות בנייה וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הריסתו של הבניין. 2. לא תותר כל פגיעה בחזית הבניין, באופיו, בסגנונו לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו', - למעט תוספות הבנייה מכוחה של תכנית זו. 3. אין להרוס קירות פנמיים בבניה נושאת מעבר למסומן בנספח הבינוי. 4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ינוקו החזיתות (ידנית ולא בהתזת חול) ותשתית הכבלים, צינורות וכו' יועברו בקירות המבנה. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תיק תעוד מלא של הבניין בהתאם להוראות מהנדס העיר. 6. חפירת המרתפים מתחת למבנה לשימור יותר רק בכפוף לאישור מהנדס השימור בשלב היתר הבנייה ובכפוף לאישור של מחלקת השימור בעיריית ירושלים. 7. סוג האבן וגמר הסיטוט בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. 8. אין לדקק קירות היסטוריים מעבר למצויין בנספח הבינוי או לפי צורך שיווצר בעת מתן היתר הבנייה. 9. פרוק חלקי מבנה מאוחרים המסומנים להריסה בתכנית זו , הסמוכים לקירות המבנה ההיסטורי יעשה בזהירות עם פגיעה מינימלית בקירות לשימור. 10. הגג המוצע יהיה תואם לגג הרעפים ההסטורי, סוג הרעפים יהיה בגודל ובגוון הרעפים ההיסטוריים. 11. פרט מדלפות הגג יהיה בהתאם לפרט ההיסטורי ובאישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים. 12. צורת הגג תהיה באישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים בהתאם לנספח הבינוי למעט שינויים קלים הנדרשים בשל סיבות תכנוניות וקונסטרוקטיביות.
ב	חניה
	לא תחויב הוספת חנייה כתנאי לקבלת היתר בנייה .
ג	עיצוב אדריכלי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבנייה תבוצע מאבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן בדומה לקירות הקיימים בבניין. הבנייה באבן נסורה וחלקה אסורה. 2. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת מתן היתרי הבנייה הנחיות לעניין שיפוץ החזיתות.
ד	הוראות בינוי
	תותר הקמת יחידת דיור קטנה מ 35 מ"ר בפינה הדרום מערבית בקומת הקרקע - בשל שיקולי שימור

4.1	מגורים ג'
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>סימון מהתשריט : קו בנין עילי</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו 10.83 מ' מעל מפלס הכניסה ונמדד בבסיס מזחלת הגג הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין כמפורט בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 ובפרט קווי הבניין העיליים לרחוב גיטה דונוביץ ולמרפסות.</p> <p>3. עומק הנסיגה בקומה שנייה במפלס +6.80 כלפי רחוב גיטה דינוביץ כפי שמסומן בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>4. תמהיל דיור : בכל היתר מתוקף תכנית זו יאושרו רק שתי דירות (מעבר לקיימות) בגודל שמעבר ל 45 מ"ר. כל שאר הדירות יהיו בשטח של למטה מ 45 מ"ר וכל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>5. שלביות ביצוע: הבנייה תהיה בהינף אחד או לחלופין בשני שלבים כאשר הבנייה באגף הדרומי, כפי שמסומן בנספחי הבינוי, תתבצע בשלב נפרד ובשתי תתי החלקות הצפוניים בשלב נפרד אחר. כל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>6. שימור: הקירות המסומנים לשימור בסגול בנספח הבינוי מיועדים לשימור. כל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>7. מספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. נטיעת עצים בוגרים בהתאמה להנחיות מחלקת שפי"ע.</p> <p>2. השלמת תיק תעוד מלא ואישורו על ידי מהנדס העיר.</p> <p>3. תאום תכנון ועיצוב אדריכלי ואישורו על ידי מהנדס העיר.</p> <p>4. שימור המבנה ההיסטורי כולל מעטפת, קירות פנים נושאים ופרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה על ידי אדריכל ומהנדס המומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו למהנדס העיר.</p> <p>5. תנאי לאכלוס המבנה החדש- שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתנאי היתר ועל בסיס ממצאי תיק התעוד המלא.</p> <p>6. פרוק תוספות בנייה מאוחרות לפי המסומן בתשריט ובהתאם לשלבי הבנייה.</p> <p>7. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תיעשה על ידי מהנדס המתמחה במבנים הסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת החיזוק החלק הנבנה, במידת הצורך, תוך המנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים.</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>



מגורים ג'	4.1
היתר לתוספות בנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413	
קולטי שמש על הגג בגגות המשופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.	ח
ניהול מי נגר לצורך החדרת מי נגר בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 יותרו 15% משטח החלקה פנויים להחדרת מי נגר.	ט
איכות הסביבה יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג)	י
תנאים למתן תעודת גמר תנאי למתן תעודת גמר הינו שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור	יא

דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
"דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל".	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	מגורים	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 1114	18	50	946	100	381		
		מעל הקובעת 3 (3)		14							
		10.83 (2)									

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטחים המירביים כוללים שטחים למרחבים מוגנים.
- (2) גובה המבנה מוגדר כמפלס מזחלת הגג.
רום הגג לא יעלה על 14.15 מ'.
- (3) יותר שימוש למגורים בחלל הגג.
- (4) על פי תשריט התכנית...



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי בנייה	תותר בנייה בהינף אחד של האגף הדרומי בנפרד - בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יתר תוספות הבנייה בתכנית יבוצעו בהינף אחד
2	אחוד גגות	תנאי למתן היתר בנייה נוסף: איחוד הגגות בין הבניה הקיימת לחדשה באישור מהנדס העיר.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8