

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0674010

בארי 3

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**

החלקה שבתכנית זו, היא חלק מבלוק עירוני מנדטורי במרכז העיר ירושלים. הבלוק העירוני מתאפיין בבינוי טורי סביב חצר אחורית. קו בניין "0" לרחוב, וקו בניין "0" בצדדים - קיר משותף עם החלקות המצטרפות בבלוק העירוני. בחלקה בניין קיים בן 5 קומות, נבנה בשנות ה-40 של המאה ה-20 וחולק קיר משותף עם בית פרומין ממזרח ובניין מדי-כלל בן 6 קומות משנות ה-80 ממערב. מוצע בתכנית זו שימור וחזוק הבניין ההיסטורי, תוספת שטחים לדירות הקיימות, תוספת יח"ד באמצעות תוספת 3 קומות על גג הבניין הקיים. בנוסף התכנית מסדירה את המצב הסטטוטורי בחזית הבניין. וממירה שטחי שצ"פ שנקבעו בתכנית 2155 לטובת דרך על פי מצב הכביש הקיים בפועל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בארי 3
שטח התכנית	מספר התכנית	101-0674010
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לי"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220490
	קואורדינאטה Y	631962

**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	בארי	3	

שכונה מרכז העיר ירושלים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30043	לא מוסדר	חלק	34	27, 35, 102, 117-118

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 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 62. הוראות תכנית 62 תחולנה על תכנית זו, למעט בגבולות תא שטח 1.	כפיפות	62
21/06/1981	2037	2720	תכנית זו מחליפה את תכנית 2155 בגבולות התכנית	החלפה	2155
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
27/12/2017	3628	7655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10038. הוראות תכנית 10038 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10038
06/06/2013	5167	6605	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0092098. הוראות תכנית 101-0092098 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0092098



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק עדס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק עדס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 39 12/08/2019	יצחק עדס	12/08/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 24 08/08/2019	יורם אלישיב	25/06/2019	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			אב-גד איכות בהתחדשות	רעננה	(1)	11	09-8324373	09-8326475	office@avgad-home.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2602.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אב-גד איכות בהתחדשות	רעננה	(1)	11	09-8324373	09-8326475	office@avgad-home.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2602.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

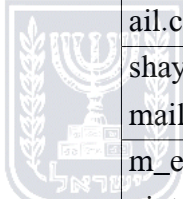
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		עירית ירושלים, אגף נכסי עיריה		עירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא (1)	1	02-6297679		LDRITA@jerusalem.mun.com
אחר				אב-גד איכות בהתחדשות	רעננה	(2)	11	09-8324373	09-8326475	office@avgad-home.co.il

(1) כתובת: בניין העיריה, ככר ספרא, רחוב יפו, ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 2602.

**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	יצחק עדס		איציק עדס אדריכלים	ירושלים	הרב חן	10	02-6258122		izak.arc@gmail.com
B.Arch	יועץ	שעיה רוט			ירושלים	דורות ראשונים	7			shayaroth@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 על בניין לשימור

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינויי יעוד ממסחר לעירוני מעורב, מדרך לשצ"פ, ומשצ"פ לדרך.
2. קביעת השימושים המותרים לבינוי ביעוד עירוני מעורב.
3. קביעת בינוי מנחה, לתוספת בינוי לבניין הקיים.
4. קביעת תוספת זכויות בניה
5. קביעת גובה בינוי ומספר קומות.
6. קביעת הוראות שימור.
7. קביעת תנאים להיתר בניה.
8. קביעת הוראות לדרך מוצעת
9. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	5, 4
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	5, 4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
להריסה	עירוני מעורב	1
לשימור	עירוני מעורב	1
קו בנין עילי	עירוני מעורב	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	563.24	44.04
מגורים	285.65	22.33
שטח ציבורי פתוח	430.18	33.63
<b>סה"כ</b>	<b>1,279.07</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	270.55	21.15
דרך מוצעת	430.18	33.63
עירוני מעורב	285.65	22.33
שטח ציבורי פתוח	292.69	22.88
<b>סה"כ</b>	<b>1,279.06</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר בקומת הקרקע יותר שימושים לתעסוקה ומלונאות
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בתחום תא שטח 1, קיים בניין. תותר הקמת בניין מגורים בחלקה תחת מגבלות הוראות שימור שבסעיף 4.1.2 ב.</p> <p>2. שימור קיר חזית צפונית של הבניין הקיים, חזית בקו " 0 " לרחוב בארי.</p> <p>3. מספר הקומות המותר, 8 קומות מעל למפלס הכניסה.</p> <p>4. קווי בניין צדדיים " 0 " בקיר משותף עם הבניינים בחלקות ממזרח וממערב לכל גובה הבניין. וזאת בהתאם לאופי הבינוי של הבלוק העירוני המנדטורי.</p> <p>5. לא יותרו פתחים בקיר משותף</p> <p>6. גובה הקומות החדשות יהיו בהתאם לגובה הקומות בבניין הקיים.</p> <p>7. תותר בליטת מרפסות זיז מעבר לגבול החלקה הצפוני בקומות החדשות בעומק של 1.2 מ' מעל לזכות הדרך. כמסומן באמצעות קו בניין עילי בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>8. תותר בליטת מרפסות זיז מעבר לקו הבניין הדרומי, בעומק 1.5 מ' מסומן באמצעות קו בניין עילי בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>10. בהעדר פתרון חניה, שטח יחידת דיור חדשה לא תעלה על 45 מ"ר.</p> <p>שטח חדר אכסון תיירותי לא ייקטן מ- 12 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר.</p> <p>11. על גג הבניין יותר מבנה יציאה לגג, חלל טכני, ומצללה, הגג יתוכנן כחזית חמישית לבניין, ויפותח כחצר.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>הבניין המסומן באמצעות סמל לשימור הוא בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. קירות הבניין החיצוניים, הפונים לרחוב בארי כמסומן בנספח הבינוי הינם לשימור.</p> <p>2. הקירות שסומנו לשימור, לא תותר הריסתם. הקיר ישמר במלואו.</p> <p>3. בקירות שסומנו לשימור, לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי, באלמנטים המקוריים, בפרטי הבניין הקיימים לרבות סוג האבן, פתחים, תבליטים, סיתות, כיחול ומעקות מסגרות מקוריים.</p> <p>4. תותר תוספת 3 קומות ומבנה יציאה לגג מעל לבניין הקיים, בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.</p> <p>5. בהיתר הבניה, יסופקו הנחיות לניקוי החזיתות לשימור, הסרת תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, הסרת תשתיות מחזית הבניין.</p> <p>6. קיר הקומה החמישית בחזית הצפונית, קומה קיימת עם נסיגה בחזית. יושלם בהתאמה לגמר הקיר הקיים, וזאת כדי להשלים את גובה הבינוי העירוני המנדטורי של הבינוי המקורי. בתוספת בקומה זו בלבד, יש לשחזר את גוון האבן המקורית ועיבודיה, גודל פתחי האבן יועתק מהקיים בקומה הטיפוסית, גודל המרפסות וצורתן, פרטי המעקות והמסגרות ישוחזרו על פי הקיים בבניין.</p>
ג	עיצוב אדריכלי

4.1	עירוני מעורב
	<p>1. בקירות חדשים, יותרו חומרי גמר שונים לרבות זכוכית, טיח וחיפוי בחומרים שונים מאבן או אבן בגמר ועיבוד שונה מקיר האבן הקיים, לרבות קיר החזית הצפוני מעל לקומות הקיימות וזאת להדגשת האבחנה בין הבינוי הקיים לחדש.</p> <p>2. הקיר הפונה לחזית המזרחית, בגבול המצרני עם בית פרומין. יחופה לכל גובהו בגמר אבן, או גמר אחר בתיאום עם אדריכל העיר. לא יאושר גמר טיח בחזית זו.</p>
ד	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנה וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בקומת הקרקע בצהוב, מיועדים להריסה.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>1. קו בניין "0", קיר משותף עם החלקות המצרניות ממזרח ומערב.</p> <p>2. קו בניין "0", בחזית הצפונית לרחוב בארי.</p> <p>3. קו בניין במרחק 5 מ' מגבול החלקה הדרומי.</p> <p>4. קו בניין עילי, לטובת מרפסות בחזית הצפונית, במרחק של 1.2 מ' מגבול החלקה הצפונית ומעל לזכות הדרך.</p> <p>5. קו בניין עילי, לטובת מרפסות בלבד בחזית הדרומית, במרחק של 1.5 מ' מקו הבניין הדרומי.</p>
ו	<p><b>מסחר</b></p> <p>המסחר ימוקם בקומת מפלס הרחוב בלבד.</p> <p>כל חזיתות החנויות בבניין רכיבי השילוט ואמצעי ההצללה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגוונים אחידים.</p> <p>פרטי השילוט יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה.</p> <p>לא תותר אטימת החזית המסחרית בקיר. גמר החזית בזכוכית שקופה, לא יותר השימוש בזכוכית רפלקטיבית.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח ציבורי פתוח כהגדרתו בתכנית המתאר לירושלים, תכנית 62.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>העצים המיועדים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>העצים המיועדים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> סימון מהתשריט : <b>קו בנין עילי</b> תותר הבלטת מרפסות מעל הדרך בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3) 214	0	5	0	0	1	8 (2)	29.7 (1)	22	77	155	0	265	1610	285.65	1	עירוני מעורב

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) מעל לגובה זה יותר מבנה יציאה לגג, מחנה חלל טכני למעלית, מעקה תקני, ומצללה.
- (2) לא כולל מבנה יציאה לגג, חלל טכני למבנה המעלית, מצללה ומעקה תקני.
- (3) לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן תעודת גמר</b>	
	הסרה והסדרת תשתיות על גבי חזיתות המבנה.

<b>6.2 חניה</b>	
	יח"ד המוצעות לא יעלו על 45 מ"ר, ויהיו פתורות מחניה בהתאם להוראות תכנית 5166 ב'.

<b>6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	
	<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים הרעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 יוני 2008).</p> <p>ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראל ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

<b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>הגשת תכנית פיתוח החלקה בקני"מ 1:250, ותיאום מפלסי החצר עם מהנדס העיר.</li> <li>אישור פרטי השילוט בחזית המסחרית עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> <li>תיאום מתקני אשפה, ארונות תשתית, מיזוג אויר ואופן שילובם בחזיתות עם אדריכל העיר.</li> <li>תיאום פרטי בניין עקרוניים עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</li> <li>פירוק תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתכנית זו. הינם תנאי למתן היתר בניה.</li> </ol>

<b>6.5 סטיה ניכרת</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>השימוש המסחרי לקומת הקרקע בחזית לרחוב מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת</li> <li>קוי הבנין המפורטים בתכנית בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</li> <li>גובה הבינוי המצוין בטבלה 5, הינו גובה מרבי. חריגה מעל לגובה זה תחשב סטייה ניכרת</li> </ol>

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	ביצוע התכנית יהיה בהינף אחד

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12