

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/04/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

26/01/2022

תכנית מס' 101-0853622

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הרחבות דיור והשלמת קומה רח' הטורים 27 ירושלים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- התכנית מוגשת בחלקה 21 בגוש 30910 (חלקה ישנה 55 בגוש ישן 30078), רחוב הטורים 27, שכונת מקור ברנדי בירושלים, הבניין המאושר הוא בן 4 קומות, וקומה חמישית מאושרת כמובלעת בגג הרעפים.
- התב"ע התקפה במגרש היא 61119, יעוד המגרש הוא אזור מגורים ג' עם 10 יח"ד.
- התכנית מציעה הפיכת הקומה ד' לקומה רגילה במקום מובלעת בגג הרעפים, כמו"כ, מוצעות תוספות בחזיתות הבנין ובקומת המרתף.

רקע תכנוני לתכנית

- התרים מאושרים בחלקה :
- למבנה לא קיים היתר מקורי.
- היתר 02/293 מאושר תוספת דירה בקומה שלישית ותוספת קומה רביעית לשם הרחבת דירות שמתחתיה עפ"י תכנית 6215.
- היתר 02/293.1 מאושר תוספת מעלית.
- היתר 02/293.2 מאושר הגדלת מרפסת והרחבת מעלית.
- היתר 02/293.3 מאושר תוספת של כ-8 מ"ר בקומת הקרקע בפינה דרומית מערבית.
- היתר 02/293.5 מאושר עמודת ממ"ד בעמודה בפינה צפונית מזרחית.
- בשנת 2014 אושרה תכנית 6111900-101 לתוספת קומה חמישית מובלעת בגג הרעפים, עם תוספת של 2 יח"ד, בסה"כ 10 יח"ד, לא הוצא היתר לבניה עפ"י התב"ע, אך הבניה בוצעה בפועל.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות הבנויות בפועל ומאושרות בתכנית 0061119-101 ועדיין לא הוצא עליהם היתר, מסומנות בנפרד עם פירוט במקרא, כמו"כ, תוספות קיימות שאינן מאושרות מסומנות בהתאם להכשרה/הריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור והשלמת קומה רח' הטורים 27 ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0853622

מספר התכנית

0.386 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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
קואורדינאטה X	220005
קואורדינאטה Y	632990

### 1.5.2 תיאור מקום

בפינת הרחובות הטורים והחשמונאים

### 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
	27	הטורים	ירושלים

שכונה מקור ברוך

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30910	מוסדר	חלק	21	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30910	30078

### 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



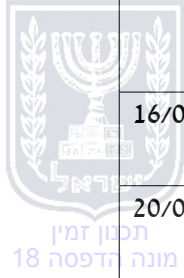
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586		16/07/1959
6215	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' 6215.	5087	2986		20/06/2002
101-0061119	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' 101-0061119.	6928	1429		01/12/2014
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000



## 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 הריסה	19: 55 03/01/2022	אוריה שוחט	03/01/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		21: 45 12/07/2021	אוריה שוחט	12/07/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	עותק פיזי אחד נמצא במסמכי התיק	19: 19 11/01/2021	אנה לדיז'ינסקי	11/01/2021	59	1: 1	רקע	תיעוד ושימור

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	רינה כהן			ירושלים	הטורים	27	02-6716641	02-6716641	
	פרטי	מסעודה שעירי			ירושלים	הטורים	27	02-9912262	02-9912262	
	פרטי	כרמלה פתחי			ירושלים	הטורים	27	02-5380877	02-5380877	
	פרטי	יעל איילון			ירושלים	הטורים	27	02-6716641	02-6716641	
	פרטי	אליסף בטאט			ירושלים	הטורים	27	02-6781707	02-6781707	
	פרטי	אבישג בטאט			ירושלים	הטורים	27	02-6781707	02-6781707	
	פרטי	בן ציון שטיצברג			ירושלים	הטורים	27	02-5708839	02-5708839	ed7658880@gmail.com
	פרטי	רחל שטרנגר			ירושלים	הטורים	27	02-5708839	02-5708839	
	פרטי	יפה רוזמרין			ירושלים	הטורים	27	02-5371541	02-5371541	
	פרטי	פנחס מנחם זידמן			ירושלים	הטורים	27	02-5371541	02-5371541	
	פרטי	יואל רוזמרין			ירושלים	הטורים	27	02-5371541	02-5371541	
	פרטי	מלכה ברוכשטוט			ירושלים	הטורים	27	02-5380371	02-5380371	
	פרטי	צבי אריה ברוכשטוט			ירושלים	הטורים	27	02-5380371	02-5380371	
	פרטי	שמעון לודמיר			ירושלים	הטורים	27	02-5389803	02-5389803	
	פרטי	מנחם דוב גוטפריד			ירושלים	הטורים	27	054-8257699	054-8257699	
	פרטי	חנה גוטפריד			ירושלים	הטורים	27	054-8257699	054-8257699	

## 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
אדריכלית שימור	אדריכל	אנה לדיז'נסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5	054-4880911	054-4880911	anaarch.ia@gmail.com





## 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

- הרחבות יח"ד והשלמת קומה מובלעת בגג רעפים לקומה מלאה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי להשלמת קומה ה' לקומה מלאה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת הוראות לבניה בקומת המרתף, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה.
- קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח.
- קביעת מס' הקומות ל-5 קומות.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- קביעת הוראות לגבי מבנים וגדרות להריסה.
- 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

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ג'	להריסה
1	מגורים ג'	קו בנין עילי

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	386	מגורים ג'
100	386	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	387.98	מגורים ג'
100	387.98	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותרנה הרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבניין, בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>2. תותר הפיכת קומה ה' לקומה מלאה במקום קומה מובלעת בגג רעפים, בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>3. תותר תוספת בניה בקומת המרתף, בהתאם לנספח הבינוי.</li> </ol>
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</li> </ol>
ג	<b>קווי בנין</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין למרפסות.</li> </ol>
ד	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</li> <li>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</li> </ol>
ה	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</li> <li>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</li> <li>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</li> <li>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים של מגישי הבקשה להיתר מחזיתות הבנין.</li> <li>7. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</li> </ol>
ו	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. המבנים וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</li> </ol>
ז	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</li> <li>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</li> </ol>
ח	<b>חניה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</li> </ol>

4.1	מגורים ג'
ט	<p><b>שימור</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת שימור.                      2. תנאי למתן היתר בניה הצבת שלט שימור בכניסה למבנה בתיאום עם מחלקת שימור.</p>
י	<p><b>הפקעות ו/או רישום</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>
יא	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. ההריסות של מבקשי הבקשה להיתר המסומנות במסמכי התכנית הינן מחייבות וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.                      2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.                      3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.                      4. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
יב	<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>
יג	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התש"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>
יד	<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 חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(3)	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 19.11	10	58.6	313.2	סה"כ שטחי בניה	1209 (1)	23	0	161	967	386	1	מגורים	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין  
מונה 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 (3)			
58		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) כולל שטח עיקרי למרפסות.

(2) רום גג רעפים.

(3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הבנייה	1. השלמת הקומה תבוצע בהינף אחד. 2. תוספות בחזיתות הבניין יבוצעו בכל עמודה בהינף אחד.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18