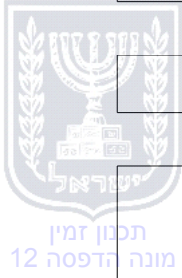


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0332841

תוספת יח"ד ע"י פיצול דירה לשתי יח"ד, רח' בר גיורא 24, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0332841, שם תכנית : תוספת יח"ד ע"י פיצול דירה לשתי דירות, רח' בר גיורא 24, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 141 בגוש 30078, רח' בר גיורא 24, בשכונת מקור ברוך, ירושלים, הבנין הוא בן 4 קומות, עם 3 יח"ד מאושרות.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 12072, תא שטח מס' 1, ייעוד החלקה היא אזור מגורים ב'3, בו מותרים 296.35 מ"ר.
- בתכנית זו מוצעת פיצול יח"ד אחת בקומה ב' וג' ל-2 יח"ד נפרדות, כן מוצעות מדרגות לקומה ג' במקום מדרגות פנימיות הקיימות היום, מוצעת גם תוספת מעלית לבנין ותוספות בחזית האחורית במסגרת קוי הבנין תכנון זמין מונה הדפסה 12 הקיימים והמאושרים.
- התכנית גם מתקנת את שטחי הבניה המאושרים בשטח החלקה עפ"י תכנית 12072 ומגדילה שטחי בניה עבור הרחבת הקומה העליונה ותוספת המעלית.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי שלפיו נבנה הבנין לא אותר בעיריה, יש היתרים משנת 1954 ו-1956 לשינויים בבנין קיים, בשנת 2012 הוצא היתר בניה מס' 11/661, בו אושרה התוספת בהתאם לתב"ע 12072.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, יש תוספות מאושרות ומסומנות בהתאם, קיימות בבנין תוספות שאינם מהבנין המקורי ומסומנות בתכנית להריסה.
- בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית
- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.
- שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדרי'



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

1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית
 שם התכנית: תוספת יח"ד ע"י פיצול דירה לשתי יח"ד, רח' בר גיורא 24, ירושלים

מספר התכנית: 101-0332841

1.2 שטח התכנית
 0.209 דונם

1.4 סיווג התכנית
 סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מקומית

לפי סעיף בחוק
 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 8

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	220060
	קואורדינאטה Y	632965

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	בר גיורא	24	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30078	לא מוסדר	חלק	141	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



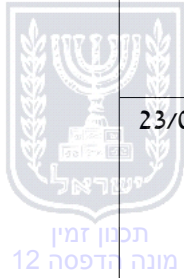
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון 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
23/02/2011	2675	6203	תכנית זו משנה את תכנית מס' 12072 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 12072 ממשיכות לחול.	שינוי	12072
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	27/06/2017	אוריה שוחט	27/06/2017		לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 200	1	27/06/2017	אוריה שוחט	27/06/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/06/2017	אוריה שוחט	27/06/2017		לא

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	אלכסנדר זנגר			ירושלים	בר גיורא	24	052-7622766	052-7622766	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלכסנדר זנגר			ירושלים	בר גיורא	24	052-7622766	052-7622766	
בעלים	אסתר זנגר			ירושלים	בר גיורא	24	052-7622766	052-7622766	
בעלים	ויקטוריה מועלם			ירושלים	בר גיורא	24	02-5382189	02-5382189	
בעלים	אוסקר רובינפלד			ירושלים	בר גיורא	24	052-7622766	052-7622766	
בעלים	רנטה רובינפלד			ירושלים	בר גיורא	24	052-7622766	052-7622766	

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	ciim@enativ.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



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 יח"ד ע"י פיצול דירה קיימת לשתי יחידות דיור ותוספת מדרגות ומעלית, בר גיורא 24, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי ייעוד מאזור מגורים ב'3 לאזור מגורים ב'.

(ב) התרת שינויים בבינוי המאושר בשטח עפ"י תכנית 12072, כמפורט להלן:

1. התרת פיצול יחידת דיור אחת המאושרת בשתי הקומות העליונות של הבנין, לשתי יחידות דיור (יחידת דיור אחת בכל קומה כאמור), בהתאם לנספח הבינוי.

2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה העליונה של הבנין, לשם הרחבת יחידת הדיור בקומה זו, בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת הוראות להריסת מדרגות חיצוניות קיימות וקביעת בינוי להקמת מדרגות חיצוניות חדשות במקומן ולהקמת מעלית לבנין, בהתאם לנספח הבינוי.

4. ביטול גג רעפים המאושר לבנין עפ"י תכנית 12072, וקביעת בינוי להקמת גג שטוח, בהתאם לנספח הבינוי.

5. שינוי מפלסי הבינוי המאושרים בתכנית מס' 12072 בכל קומות הבנין, וקביעתם מחדש, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) תיקון שטחי הבניה המאושרים עפ"י תב"ע 12072, והגדלתם ל-356.22 מ"ר, מתוכם 337.67 מ"ר שטחים עיקריים, ו-18.55 מ"ר שטחי שרות.

(ד) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים, לתוספות הבניה, כאמור.

(ה) הגדלת מס' יח"ד המירבי מ-3 יח"ד ל-4 יח"ד.

(ו) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

(ז) קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.

(ח) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

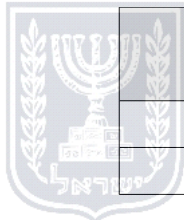


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.209

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

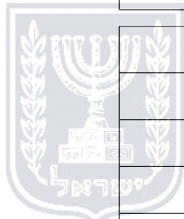
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+1	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	337.67		+41.32	296.35	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

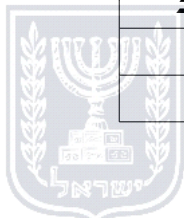
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'3	209	100
סה"כ	209	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	209.4	100
סה"כ	209.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>יותרו שינויים בבינוי המאושר בשטח עפ"י תכנית 12072, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר פיצול יחידת הדיור המאושרת בתכנית 12072 בשתי הקומות העליונות של הבנין, לשתי יחידות דיור (יחידת דיור אחת בכל אחת מהקומות כאמור), כמפורט בנספח מס' 1. 2. תותר תוספת בניה בחזית האחורית של הבנין, בקומתו העליונה, לשם הרחבת יחידת הדיור בקומה זו, כמפורט בנספח מס' 1. 3. תותר הריסת מדרגות חיצוניות קיימות והקמת מדרגות חדשות חיצוניות במקומן וכן הקמת מעלית בחזיתו המערבית של הבנין, כמפורט בנספח מס' 1. 4. גג הרעפים המאושר לבנין עפ"י תכנית 12072, מבוטל בזאת. במקומו ייבנה גג שטוח לבנין, כמפורט בנספח מס' 1. 5. יותרו שינויים במפלסי הבנין המאושרים לכל קומות הבנין עפ"י תכנית 12072. מפלסי הבינוי יהיו כמפורט בנספח מס' 1. 6. שטחי הבניה המירביים שיותרו בשטח התכנית יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן ובנספח חישוב שטחים (נספח מס' 2). <p>מודגש בזאת כי תכנית מס' 332841 זו מתקנת את שטחי הבניה המאושרים בתכנית 12072 בקומות הקרקע ובקומות א ו-ב, בכפוף להוראות סעיף 62א(א) 12 לחוק התכנון והבניה ומגדילה את שטחי הבניה המאושרים עפ"י תכנית 12072 במפלס קומה ג' בכפוף להוראות 62א(א) 16 לחוק התכנון והבניה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 4 יחידות, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובקו נקודתיים בצבע אדום למרפסות, מדרגות חיצוניות ומעלית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין המקוריים הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 3. לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים בחזיתות המבנה. תותר הריסת תוספות שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי ותותר הריסת חלקי מבנה המסומנים להריסה בתכנית, כמפורט בהוראותיה. 4. לא ניתן להרוס המבנה ההיסטורי הקיים בעתיד, כל חריגה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת בתכנית) התשס"ב-2002. 5. יש להסיר תוספות מאוחרות לרבות חיפויי אבן וסגירות קלות. 6. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים,

4.1	מגורים ב'
	<p>יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>7. לא תותר העתקת חלקי מבנים מקוריים או פירוקם והרכבתם מחדש.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</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>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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 100:1, 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. תנאי למתן היתר בניה, סימון עבירת הבניה בבנין והריסתן של עבירות הבניה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בשטח נשוא הבקשה.</p> <p>7. ראה סעיף ג' לעיל.</p>
ט	<p>פסולת בניין</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>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>התנאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה 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 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</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		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(2)		0	4	(1)	19	4	42.6	170.4	356.22	0	0	18.55	337.67	209	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)			
		1	מגורים	מגורים ב'

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) כמפורט בנספח מס' 1.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה תיבננה בהינף אחד.	לא תותר הקמתן בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12