

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תכנית מס' 101-0379255

תוספת 3 יח"ד לבנין קיים רח' בר גיורא 36 ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
16-11-2017
נ ת ק ב ל



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.10.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון/יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0379255, שם תכנית : תוספת 3 יח"ד לבנין קיים, רח' בר גיורא 36, ירושלים.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 58 בגוש 30078, רח' בר גיורא 36, בשכונת מקור ברוך, ירושלים, הבנין הוא בן 4 קומות עם 6 יח"ד מאושרות.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 13444, ייעוד החלקה היא אזור מגורים ב', בו מותרים 630 מ"ר, עם 6 יח"ד.
- בתכנית זו מוצעות תוספת 3 יח"ד חדשות והפיכת הקומה העליונה הקיימת מקומה מובלעת בגג הרעפים לקומה רגילה וקומה נוספת, בסה"כ 5 קומות.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי שלפיו נבנה הבנין לא אותר בעיריה, בשנת 2012 הוצא היתר מס' 11/583 בה אושרו תוספת 2 קומות עם 2 יח"ד חדשות, כשהקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים, ההיתר הוא עפ"י תכנית מס' 13444.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תוספת 3 יח"ד לבנין קיים רח' בר גיורא 36 ירושלים

שם התכנית	1.1 שם התכנית
	ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0379255

שטח התכנית	1.2
------------	-----

0.393 דונם

סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
------------	------------------

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219970 קואורדינאטה X

632965 קואורדינאטה Y

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	36	

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	58	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
13444	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' 13444	6231	3958	04/05/2011
ב /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
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	08/06/2017	אוריה שוחט	08/06/2017	מחייב לענין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/04/2017	אוריה שוחט	05/04/2017		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



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 12



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 12

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

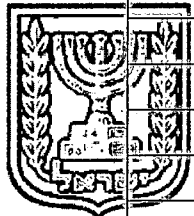


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ביילה גיטה ליפשיץ			ירושלים	בר גיורא	36	054-8460607	054-8460607	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ביילה גיטה ליפשיץ			ירושלים	בר גיורא	36	054-8460607	054-8460607	
בעלים	פרץ דיסין			ירושלים	בר גיורא	36	02-5371803	02-5371803	
בעלים	בילא דיסין			ירושלים	בר גיורא	36	02-5371803	02-5371803	
בעלים	גולדה זהבה דויטש			ירושלים	בר גיורא	36	054-8460607	054-8460607	
בעלים	אילה גרינפלד			ירושלים	בר גיורא	36	02-5381081	02-5381081	
בעלים	בן ציון פרנס			ירושלים	בר גיורא	36	02-5381081	02-5381081	
בעלים	באשא פרנס			ירושלים	בר גיורא	36	02-5381081	02-5381081	
בעלים	דוד גרינפלד			ירושלים	בר גיורא	36	02-5381081	02-5381081	
בעלים	משה סולובייציק			ירושלים	בר גיורא	36	054-8460607	054-8460607	
בעלים	דבורה מרים סולובייציק			ירושלים	בר גיורא	36	054-8460607	054-8460607	

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 3 יח"ד חדשות והפיכת קומה מובלעת בגג הרעפים לקומה רגילה וקומה נוספת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.

- קביעת בינוי לתוספת 3 יח"ד חדשות והפיכת קומה מובלעת בגג הרעפים לקומה רגילה וקומה נוספת, בהתאם לנספח הבינוי.

- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-908 מ"ר (מתוכם 775 מ"ר שטחים עיקריים, ו-133 מ"ר שטחי שירות) בנוסף 17 מ"ר עבור מרפסות.

- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

- קביעת מסי יח"ד ל-9 יח"ד.

- קביעת מסי הקומות ל-5 קומות.

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.393
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9		+3	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
בנוסף, 17 מ"ר עבור מרפסת	775		+232	543	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



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

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	393	100
סה"כ	393	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	393.97	100
סה"כ	393.97	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>1. תותר תוספת 3 יח"ד חדשות והפיכת קומה מובלעת בגג הרעפים לקומה רגילה וקומה נוספת, תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> <p>2. יותרו תוספת מדרגות לקומות החדשות ותוספת מעלית, בהתאם לנספח הבינוי.</p>	
קווי בנין	ב
<p>1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין וקו נקודתיים בצבע אדום לקו בנין עילי למרפסות ומדרגות.</p>	
עיצוב אדריכלי	ג
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ד
<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 הגי"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 9 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל-3 יח"ד חדשות המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>7. תיאום חזיתות, פרטי אבן ופרטי בנין אחרים בתאום עם מחלקה לשימור של עיריית ירושלים.</p>	
קולטי שמש על הגג	ה
<p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	ו
<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. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ז
<p>1. המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרס כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4.1	מגורים ג'
ח	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ט	<p>היטל השבחה</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>
י	<p>שימור</p> <p>הבנין המסומן בתשריט עם סימבול לשימור הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור. 2. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו. 3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 4. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור ובתאום עם מחלקת שימור של עיריית ירושלים.</p>
יא	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. שלבי הביצוע הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. הוראות השימור הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יב	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התשלי"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>
יג	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</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>
טו	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4.1	מגורים ג'
	<p>בחזוק 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 ברעידות אדמה ולחזוקם) בדבר הצורך בחזוק 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 לייעודו החדש של המבנה.</p>



תכנון זמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מ"ר פסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
									שרות	עיקרי						שרות
17	0	5	(1) 16.28	23	9	41.5	233.3	908	0	0	133	775	393	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למדלפות, מעל גובה זה יותר רום הגג עד 18.97 מעל ה-0.00 = 810.10.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין
חניה הדפסה 12

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12