

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0233445

תוספת 2 קומות לבנין קיים רחוב תחכמוני 25 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' 101-0233445, שם תכנית : תוספת 2 קומות לבנין קיים, רח' תחמוני 25, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 80 בגוש 30069, רח' תחמוני 25, בשכונת מקור ברוך, ירושלים, הבנין הוא בן 3 קומות, עם 5 יח"ד מאושרות.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית המתאר לירושלים, ייעוד החלקה היא אזור מגורים 3, בו מותרים 90 אחוזי בניה.
- בתכנית זו מוצעת תוספת 2 קומות ו-2 יח"ד חדשות.
- מוצעת גם הוספת עמודות ממדי"ם וחדר מדרגות חדש.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי שלפיו נבנה הבנין לא אותר בעיריה, בשנת 1952 הוצא היתר מס' 52/1008 לתוספת כ-88 מ"ר לבנין קיים של כ-230 מ"ר, לא ידוע מתי נבנה הבנין המקורי, בשנת 1982 הוצא היתר מס' 81/772 לבנית מרפסת ללא תוספת שטחים עיקריים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, יש מרפסות סגורות המוצעות לפירוק ומדרגות המוצעות להריסה במסגרת התכנית.

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'



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 קומות לבנין קיים רחוב תחמוני 25 ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0233445

מספר התכנית

0.289 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220165
	קואורדינאטה Y	632865

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	תחמוני	25	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	לא מוסדר	חלק	80	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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 לענין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות	07/09/2017	אוריה שוחט	07/09/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		06/11/2016	אוריה שוחט	06/11/2016	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	שמואל הילמאן אדלר			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	

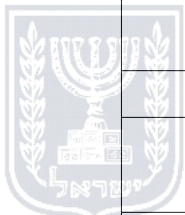
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שמואל הילמאן אדלר			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שפרה חיה פייבלוביץ			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יוסף הרטמן			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יחזקאל הרטמן			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יצחק הרטמן			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	
בעלים		משה הרטמן			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שמעון הרטמן			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חנה קרול			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חדוה ראוך			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	
חוכר		דוד משה לוי			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אברהם יהושע העשיל ברייאר			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	
חוכר		רויזא ברייאר			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	
חוכר		בן ציון מנחם פרלמוטר			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	
חוכר		בתיה פרלמוטר			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	
חוכר		אריה בורוכוף			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	
חוכר		רחל בורוכוף			ירושלים	תחמוני	25	02-0000000	02-0000000	

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 2 קומות ל-2 יח"ד חדשות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות ו-2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת עמודות ממדי"ם וחדר מדרגות חדש.

- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-719 מ"ר (מתוכם 557 מ"ר שטחים עיקריים, ו-162 מ"ר שטחי שרות) ו-13 מ"ר עבור מרפסות.

- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

- תוספת 2 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל-7 יח"ד.

- הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות ל-5 קומות.

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

- קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

- קביעת הוראות בגין מבנים לפירוק.

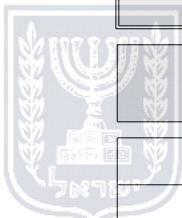


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	289	מגורים 3
100	289	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	290.87	מגורים ג'
100	290.87	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תותר תוספת 2 קומות לבנין עבור 2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותר בניית עמודות ממדיים וחדר מדרגות, בהתאם לנספח הבינוי.
ב	עיצוב אדריכלי
	1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג	קווי בנין
	1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין וקו נקודתיים בצבע אדום לקו בנין עילי עבור מרפסות.
ד	קולטי שמש על הגג
	1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 7 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ל-2 יח"ד חדשות המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 7. תאום פרטי הבניה וחזיתות המבנה עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים. 8. תנאי למתן היתר עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב) של מגישי הבקשה להיתר. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המחלקות הבאות: תוש"ה, כבאות, תברואה, מידע תכנוני, שימור, שפ"ע. 10. תנאי למתן היתר בניה תאום עם מחלקת שימור נושא של פרטי בנין וחזיתות המבנה. 11. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
ו	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	1. המבנים וסגירות המרפסות המסומנים להריסה/לפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח

4.1	מגורים ג'
	נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ז	<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>
ח	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ט	<p>שימור</p> <p>1. הבנין המסומן לשימור לא תותר הריסתו. 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. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו. 6. לא תותר העתקת חלקי מבנים מקוריים או פירוקם והרכבתם מחדש. 7. יש לשמר את גדר האבן ואת גדר המתכת שמעליה, בתיאום עם מחלקת תכנון/שימור.</p>
י	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"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>
יא	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. גובה הבניה המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יב	<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) התש"ל-1970.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83'ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל</p>



מגורים ג'	4.1
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.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
13	0	5	19.5 (1)	24	7	50.5	248.8	719	0	0	162	557	289	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) רום גג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. הרחבות הדיור יבוצעו בהינף אחד. 2. תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10