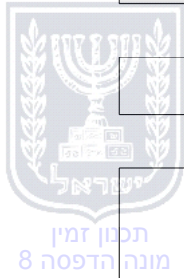


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0397687

תוספת 2 קומות לבנין קיים רח' תחכמוני 27 ירושלים



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

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

מס' 101-0397687, שם תכנית : תוספת 2 קומות לבנין קיים, רחוב תחכמוני 27, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 81 בגוש 30069, רחוב תחכמוני 27, שכונת מקור ברוך, ירושלים, הבנין הוא בן 3 קומות, עם ניצול מאושר של חלל גג הרעפים, עם 7 יחידות מאושרות.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 4755, שאישרה תוספת קומה שלישית עם שימוש בחלל גג הרעפים שמעליה ו-7 יח"ד בסה"כ, יעוד המגרש הוא אזור מגורים 3 מיוחד.
- בתכנית זו מוצע תוספת 2 קומות עם 2 יח"ד חדשות, בסה"כ 9 יח"ד, כן מוצעת עמודת ממדי"ם בחזית האחורית ומרפסות.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי שלפיו נבנה הבנין לא נמצא בעיריה, בשנת 1995 הוצא היתר מס' 95/602 עפ"י תב"ע 4755 לבניית תוספת קומה וגג רעפים, באתר של העיריה אין היתרים נוספים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, יש תוספות שאינם מהבנין המקורי המוצעות להריסה ופירוק ומסומנות בהתאם בנספח הבינוי ובתשריט.

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 רח' תחכמוני 27 ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0397687

מספר התכנית

0.294 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	220163
	קואורדינאטה Y	632880

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	27	

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	81	

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 8



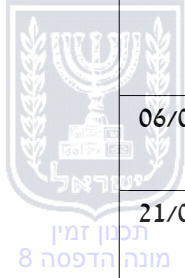
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/1995	3852	4317	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית מס' 4755	החלפה	4755
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

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	08/05/2018	אוריה שוחט	08/05/2018	מחייב לענין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/05/2018	אוריה שוחט	08/05/2018		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

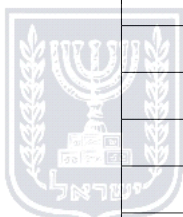
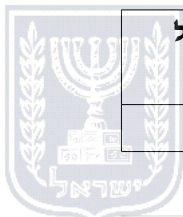


1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה קלצקין			ירושלים	תחמוני	27	02-5382316	02-5382316	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה קלצקין			ירושלים	תחמוני	27	02-5382316	02-5382316	
בעלים		בת שבע קלצקין			ירושלים	תחמוני	27	02-5382316	02-5382316	
בעלים		ארנה סגר			ירושלים	תחמוני	27	02-6768965	02-6768965	
בעלים		שי סגר			ירושלים	תחמוני	27	02-6768965	02-6768965	
בעלים		טליה סגר			ירושלים	תחמוני	27	02-6768965	02-6768965	
בעלים		נועה סגר			ירושלים	תחמוני	27	02-6768965	02-6768965	
בעלים		שמעיה סגר			ירושלים	תחמוני	27	02-6768965	02-6768965	
בעלים		שלמה שפיצר			ירושלים	תחמוני	27	02-5379022	02-5379022	
בעלים		אברהם צבי שפיצר			ירושלים	תחמוני	27	02-5379022	02-5379022	
בעלים		משה עיני			ירושלים	תחמוני	27	02-5381526	02-5381526	
בעלים		שרה עיני			ירושלים	תחמוני	27	02-5381526	02-5381526	



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



מנהל הדפסה 8



מנהל הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 לבנין קיים עבור 2 יח"ד חדשות ותוספות ממדי"ם ומרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'.

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת ממדי"ם ומרפסות, בהתאם לנספח הבינוי.

- תוספת 2 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל- 9 יח"ד.

- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם 935 מ"ר (מתוכם 783 מ"ר שטחים עיקריים, ו-152 מ"ר שטחי שרות) ו-79 מ"ר עבור מרפסות.

- הגדלת מס' הקומות מ-3 ל-5.

- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה ולפירוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	294	מגורים 3 מיוחד
100	294	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	294.21	מגורים ג'
100	294.21	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותרנה תוספת 2 קומות חדשות לבנין קיים בן 3 קומות, בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותרנה תוספות ממדי"ם ומרפסות, בהתאם לנספח הבינוי. 3. תותרנה תוספת 2 יח"ד חדשות, בסה"כ 9 יח"ד.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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 9 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. נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע. 8. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנים וסגירות המרפסות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ז	<p>שימור</p> <p>1. הבנין המסומן בתשריט לשימור הוא בנין לשימור ולא תותר הריסתו. 2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין המקוריים הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים,</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו</p> <p>6. לא תותר העתקת חלקי מבנים מקוריים או פירוקם והרכבתם מחדש.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים לענין עיצוב חזיתות ופרטי בנין וכו'.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ט	<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.</p> <p>2. קוי הבנין המירביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
י	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>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>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>
יב	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יג	<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.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>



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
79	0	5	18.46 (1)	32	9	63.6	318	935	0	0	152	783	294	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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8