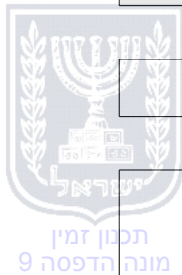


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0540302

תוספת קומה והרחבות דיור רח' תחכמוני 39 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/05/2018

לאשר את התוכנית

01/07/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0540302, שם תכנית : תוספת קומה והרחבות דיור, רחוב תחכמוני 39, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 139 בגוש 30078, רחוב תחכמוני 39, שכונת מקור ברוך, ירושלים, הבנין הוא בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, הקומה העליונה מובלעת בחלקה בגג הרעפים, עם 4 יח"ד מאושרות.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 5141, שאישרה הרחבת קומה שלישית ותוספת קומה רביעית מובלעת בחלקה בגג הרעפים, יעוד המגרש הוא אזור מגורים 3 מיוחד.
- בתכנית זו מוצעת השלמת קומה רביעית ותוספת קומה חמישית עם 3 יח"ד חדשות, בסה"כ 7 יח"ד, מוצעת חניה בתוך שטח המגרש עבור יח"ד החדשות.

רקע תכנוני לתכנית

- בשנת 1991 אושר היתר בניה מס' 90/558 לתוספת קומה שלישית מעל בנין בן 2 קומות וקומת מרתף חלקית, בשנת 2003 אושר היתר בניה מס' 90/558.1 להרחבת הדירה בקומה שלישית ולתוספת קומה רביעית מובלעת בחלקה בגג הרעפים, כמו"כ אושר מגורים בקומת המרתף בהליך פרסומי.
- בתכנית זו מוצע להחזיר את קומת המרתף לקדמותו לשימוש אחסנה בלבד, גם גובה הקומה אינו מתאים לקומת מגורים, ולהעביר יח"ד מאושרת לקומות העליונות.

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 קומה והרחבות דיור רח' תחמוני 39 ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

101-0540302

1.2 שטח התכנית

0.385 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

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	220161
	קואורדינאטה Y	633000

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	39	

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	139	

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 9



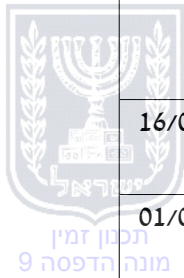
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959
1749	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 1749	1895	1006	01/02/1973
5141	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' 5141	4516	3222	01/05/1997
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
5166 ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166ב, הוראות תכנית 5166ב (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



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	23/01/2018	אוריה שוחט	23/01/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		28/12/2017	אוריה שוחט	28/12/2017	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	רוברט אלין קאהן			ירושלים	תחמוני	39	02-5386213	02-5386213	

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		רוברט אלין קאהן			ירושלים	תחמוני	39	02-5386213	02-5386213	
בעלים		רחל קאהן			ירושלים	תחמוני	39	02-5386213	02-5386213	
בעלים		דוד מונדשיין			ירושלים	תחמוני	39	02-5380468	02-5380468	

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



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 דיור ותוספת קומה ו-3 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

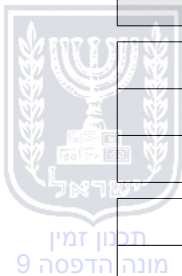
- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי להשלמת קומה ותוספת קומה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי להרחבות דיור בקומות קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- תוספת 3 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל-7 יח"ד.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-996 מ"ר (מתוכם 782 מ"ר שטחים עיקריים, ו-214 מ"ר שטחי שרות), בנוסף, 61 מ"ר עבור מרפסות.
- הגדלת מס' הקומות מ-4 קומות מעל קומת מרתף ל-5 קומות.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין גדרות וסגירת מרפסות להריסה ולפירוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ג'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.64	14	דרך מאושרת
96.36	371	מגורים 3 מיוחד
100	385	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.56	13.72	דרך מאושרת
96.44	371.96	מגורים ג'
100	385.68	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. תותר השלמת קומה ותוספת קומה לבנין בן 4 קומות מעל קומת מרתף, בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותרנה תוספות בניה בחזית הבנין, בהתאם לנספח הבינוי. 3. תותרנה תוספת 3 יח"ד חדשות, בסה"כ 7 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 7 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית 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 בשטח. 7. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגישי הבקשה להיתר. 8. נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפע. 9. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ו	<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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים ג'
ז	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ח	<p>שימור</p> <p>1. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין המקוריים הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>2. 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>3. לא ניתן להרוס המבנה ההיסטורי הקיים בעתיד.</p> <p>4. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>5. לא תותר העתקת חלקי מבנים מקוריים או פירוקם והרכבתם מחדש.</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 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> <p>4. הריסת המבנה ההיסטורי או חלק ממנו ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יוותרו 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>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה - התשכ"ה, למעט מסילת ברזל.

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					
61		(1) 5	(1) 16.8	15	7	47.8	268	996	107	0	107	782	372	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) מעל גובה זה יותר גג רעפים עד לגובה +20.02.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

6.3 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

1. הגדרות וסגירות המרפסות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק ירסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

6.4 בדיקות ארכאולוגיות

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.

6.5 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 בניה לקומות קיימות	הבניה תבוצע בהינף אחד
2	תוספת קומה	הבניה תבוצע בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה