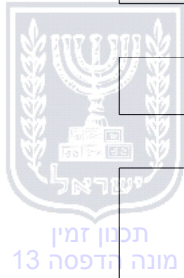


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0524504

תוספת קומה ו 2 יח"ד לבנין קיים ברח' תשב"ץ 11, 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 :
29/10/2017

להפקיד את התכנית
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

המבנה יושב על חלקה צרה וארוכה עם חזית לרח' תשב"ץ.
במבנה קיימות 2 קומות + קומה מובלעת בגג רעפים המשמשות למגורים, וכן קומת מרתף המשמשת לבור מים.
בשנת 2016 יצא היתר 13/206 ל 2 הקומות העליונות- עפ"י תב"ע 0905 א'.
תכנית זו מציעה השלמה של הקומה המובלעת, וכן תוספת קומה מובלעת בגג רעפים, למגורים.
כמו"כ מציעה שימוש בבור מים קיים בקומת המרתף למגורים ומחסנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומה ו 2 יח"ד לבנין קיים ברח' תשב"ץ 11, ירושלים.

מספר התכנית 101-0524504

1.2 שטח התכנית 0.129 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

219875 קואורדינאטה X

632750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' תשב"ץ 11, מקור ברוך, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	תשב"ץ	11	

מקור ברוך

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30076	מוסדר	חלק	90	135

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר 62	שינוי	62
18/07/1991	3179	3902	תכנית זו מחליפה את תכנית 905 א'.	החלפה	905/א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א 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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16/04/2018	מרים לב-צנעני	16/04/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא	מצב מאושר	06/02/2018	אברהם ארנסטר	06/02/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	סיגל אנקאווה			ירושלים	תשב"ץ	11	052-5217388		hb3101930@gmail.com

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		סיגל אנקאווה			ירושלים	תשב"ץ	11	052-5217388		hb3101930@gmail.com
שוכר		ידידיה אורן			ירושלים	תשב"ץ	11	02-6366888		hb3101930@gmail.com
שוכר		יערית אורן			ירושלים	תשב"ץ	11	02-6366888		hb3101930@gmail.com

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	אילן אפרת	8176	פרטי	ירושלים	נרקיס	9	073-7530930		hb3101930@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אברהם ארנסטר	827	פרטי	ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il
	מתכנן	מרים לב-צנעני	42728	פרטי	ירושלים	רבנו תם	5	053-3101930		hb3101930@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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

תוספת קומה ו 2 יח"ד לבנין קיים ברח' תשב"ץ 11, מקור ברוך, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

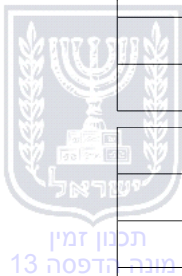
1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. פיצול יח"ד קיימת.
3. תוספת 2 יח"ד חדשות.
4. שימוש בבור מים קיים למגורים ומחסנים.
5. קביעת שטחי בניה מירביים.
6. הגדלת מס' הקומות המירבי מעל מפלס הכניסה ל 3 קומות + קומה מובלעת בגג רעפים.
7. הגדלת מס' יח"ד מ-3 ל 5 יח"ד.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
9. קביעת הוראות שימור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.84	4.94	דרך מאושרת
96.17	123.86	מגורים מיוחד
100	128.8	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.84	4.94	דרך מאושרת
96.16	123.86	מגורים ג'
100	128.8	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות הבניה הבאות:</p> <p>1. שימוש בקומת המרתף: תוספת יח"ד מס' 1 וכן תוספת מחסנים.</p> <p>2. פיצול יח"ד מס' 3 ל 2 יח"ד (יח"ד 3 ו 5).</p> <p>3. השלמת קומת הגג החלקית לקומה מלאה ותוספת קומה ג' מובלעת בגג רעפים.</p> <p>4. תוספת מרפסות זיזיות.</p> <p>ב. קוי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ג. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש. לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדומה. ב. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים. ג. יותר שילוב קוקיות בקומת גג הרעפים בהתאם לאופי הבינוי הקיים באזור. ד. תותר סטיה של עד 1.5 מ' בגובה מדלפות הגג.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור התכנית.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>בתוספת בניה חדשה סוג וגוון האבן יהיה לפי הקיים בבנין המקורי. מאחר ולא יתאפשר יותר לנקות את קירות האבן המקוריים בניקוי חול הרסני, תידרש בחירת אבן שתתאים לגוון האבן שעברה התיישנות/פאטינה.</p> <p>חשפי הפתחים יהיו בעומק 20 ס"מ (ולא 15 ס"מ במטרה לאפשר מיקום נוח של סורג שיהיה שקוע מפני הקיר).</p> <p>אבני פינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה. פתחי הבנין יהיו מאבן (מזוזה ומשקוף) קלבות ארכות בעומק 15 ס"מ לפחות.</p> <p>ספי הפתחים יהיו מאבן מלאה - ספי החלונות צריכים להיות חלק משורת אבן מלאה. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.</p> <p>אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות וזוהה לסיתות המעקה או הגדר, או בסיתות מוטבה.</p> <p>החלונות יהיו ביחס אנכי של 2/3 עד 1/2.</p> <p>סורגים - יוגש פרוט סוגי הסורגים. לא יהיה ניתן לבצע סורגים שבולטים מקו הקיר ולא סורגים משופעים.</p>
ה	היטל השבחה

4.1	מגורים ג'
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תאי השטח לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ח	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
י	<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>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. תאום ואישור מחלקת שימור של עיריית ירושלים לעניין חזיתות הבנין, פרטי בניה וסוג האבן. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. ה. היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה, בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ו. תנאי להיתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות</p>

4.1	מגורים ג'
	גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים)
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ומרפסות
4.2.2	הוראות
א	קווי בנין קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תאי השטח לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	ייעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	5	83.22	45.58	59.15	33.54	243.96	123	1	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה בחלל גג הרעפים הינם בנוסף לאמור בטבלה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 קומות מלאות + קומה מובלעת בגג רעפים..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13