

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0590554

הוספת יח"ד והרחבת דיור ברחוב נתיב יצחק 1 מקור ברוך

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

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

תאור התכנית והרקע להגשתה:

בשנת 2015 נגנזה תכנית מספר 101-040012 לאחר קבלת אישור להפקדה וזאת בשל חילופי בעלויות וקשיים ברישום בטאבו.

התכנית המוצעת זהה במהותה לתכנית הקודמת למעט הוספת קומת מחסנים מתחת לקרקע.

התכנית מציעה לבניין ברחוב נתיב יצחק 1, בשכונת מקור ברוך תוספות בנייה כדלהלן:

הרחבות ליח"ד הקיימות (ללא שינוי בתכנית הקיימת), הוספת קומה שלישית עבור תוספות יח"ד נוספות והוספת מחסנים תת קרקעיים.

רקע תכנוני לתכנית:

רחוב נתיב יצחק מהווה חצר לחנייה פתוחה ומסביבה מבני מגורים בקו אפס בגובה בין 4 קומות לקומה אחת. מדרום לרחוב מוקם בימים אלו פרויקט מגורים ומסחר מסיבי בן 8 קומות בקו אפס לרחוב על פי תכנית מספר 9936.

המגרש הנדון הינו המגרש בצידו הדרומי של הרחוב וגובל בפרויקט הנדון.

על המגרש קיים מבנה היסטורי בן קומה אחת שברובו נמצא, בצורה אופיינית לאזור, בקווי 0 מכל הצדדים ובמרכז חצר כניסה פנימית. בשנות ה 50 הוסיפו על חלקו קומה שנייה- ההיתר לא נמצא.

התכנית המוגשת מציעה שימור ושיקום המבנה ההיסטורי, שיקום וחזוק החצר הפנימית על ידי הורדת מחסנים ותוספות שנעשו במהלך השנים והוספת יחידות דיור קטנות ובינוניות על ידי השלמת הקומה השנייה והוספת וקומה שלישית על המבנה ההיסטורי

בנוסף, יש לציין ששיקום המגרש הינו מצפון לרחוב יפו במרחק הליכה של 70 מ' מתחנת הרכבת הקלה של שוק מחנה יהודה.



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

הוספת יח"ד והרחבת דיור ברחוב נתיב יצחק 1 מקור
ברוך

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0590554 מספר התכנית

0.382 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|---------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| | קואורדינאטה X | 220105 |
| | קואורדינאטה Y | 632678 |

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 | נתיב יצחק | 1 | |

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30072 | מוסדר | חלק | | 27, 159 |

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 22/03/1996 | 2390 | 4393 | תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו | כפיפות | 5022 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו | כפיפות | 5166/ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62 | החלפה | 62 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | זאב ארד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | זאב ארד | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | טבלת שטחים | 10: 29 25/11/2018 | זאב ארד | 25/11/2018 | | 1: 200 | רקע | טבלת שטחים |
| לא | נספח בינוי 1 תכניות וחותכים מחייב לצורך גובה, מספר קומות, קירות לשימור, חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים. | 14: 45 03/12/2019 | זאב ארד | 03/12/2019 | | 1: 100 | מחייב חלקית | אדריכלות |
| לא | נספח בינוי 2 - חזיתות והדמיות מחייב בנושאי גובה המבנה, נפחים, חזיתות לשימור, חומרי גמר ופרטים מקוריים. | 13: 20 19/11/2019 | זאב ארד | 19/11/2019 | | 1: 100 | מחייב חלקית | אדריכלות |
| לא | קומפילצית מצב סטטוטורי קיים | 15: 49 03/12/2019 | אברהם ארנסטד | 03/12/2019 | | 1: 250 | רקע | קומפילציה |

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 | מרדכי טויבר | | | בני ברק | רבי עקיבא | 95 | | | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|--------------|---------|-----------|-----|------------|-----|--------------------------|
| | עורך ראשי | זאב ארד | | ארד אדריכלות | ירושלים | הלל | 23 | 02-6423804 | | zeev@doxa.co.il |
| | מודד | אברהם ארנסטד | 827 | | ירושלים | השישה עשר | 47 | 02-5858538 | | ernstmed@nevision.net.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**

הרחבת י"חד קיימות ותוספת שטחים ליחידות דיור חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ביעודי הקרקע מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג.
2. שימור המבנה ההיסטורי וקביעת הוראות לשימורו.
3. קביעת הנחיות לתוספות הבינוי כמפורט:
 - א. קביעת הנחיות להשלמת בינוי בקומה 2.
 - ב. קביעת בינוי לקומה שלישית ולחלל הגג.
 - ג. קביעת קווי בניה לבניה כאמור.
 4. הגדלת סך שטחי הבניה.
 5. קביעת מספר יחידות הדיור.
 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית כאמור.
 7. קביעת תנאים להיתר בניה.
 8. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ג' | 1 |
| דרך מאושרת | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------|------------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור | מגורים ג' | 1 |
| להריסה | מגורים ג' | 1 |
| לשימור | דרך מאושרת | 2 |
| לשימור | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין עילי | דרך מאושרת | 2 |
| קו בנין עילי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 10 | 2.55 |
| מגורים | 382 | 97.45 |
| סה"כ | 392 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 10.04 | 2.56 |
| מגורים ג' | 382.21 | 97.44 |
| סה"כ | 392.25 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | שימור |
| | <p>הבניין הקיים בחלקה הינו בניין המיועד לשימור עם תוספות בנייה וחלות עליו ההוראות הבאות: תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הריסתו של הבניין. 2. לא תותר כל פגיעה בחזית הבניין, באופיו, בסגנונו לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו', - למעט תוספות הבנייה מכוחה של תכנית זו. 3. אין להרוס קירות פנמיים בבניה נושאת מעבר למסומן בנספח הבינוי. 4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ינוקו החזיתות (ידנית ולא בהתזת חול) ותשתית הכבלים, צינורות וכו' יועברו בקירות המבנה. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תיק תעוד מלא של הבניין בהתאם להוראות מהנדס העיר. 6. חפירת המרתפים מתחת למבנה לשימור יותר רק בכפוף לאישור מהנדס השימור בשלב היתר הבנייה ובכפוף לאישור של מחלקת השימור בעיריית ירושלים. 7. סוג האבן וגמר הסיטוט בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. 8. אין לדקק קירות היסטוריים מעבר למצויין בנספח הבינוי או לפי צורך שיווצר בעת מתן היתר הבנייה. 9. פרוק חלקי מבנה מאוחרים המסומנים להריסה בתכנית זו , הסמוכים לקירות המבנה ההיסטורי יעשה בזהירות עם פגיעה מינימלית בקירות לשימור. 10. הגג המוצע יהיה תואם לגג הרעפים ההסטורי, סוג הרעפים יהיה בגודל ובגוון הרעפים ההיסטוריים. 11. פרט מדלפות הגג יהיה בהתאם לפרט ההיסטורי ובאישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים. 12. צורת הגג תהיה באישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים בהתאם לנספח הבינוי למעט שינויים קלים הנדרשים בשל סיבות תכנוניות וקונסטרוקטיביות. |
| ב | חניה |
| | לא תחויב הוספת חנייה כתנאי לקבלת היתר בנייה . |
| ג | עיצוב אדריכלי |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. הבנייה תבוצע מאבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן בדומה לקירות הקיימים בבניין. הבנייה באבן נסורה וחלקה אסורה. 2. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת מתן היתרי הבנייה הנחיות לעניין שיפוץ החזיתות. |
| ד | הוראות בינוי |
| | בקומת הקרקע בחלל המסומן כ"חלל A" בנספח הבינוי יותר שימוש לתעסוקה בדוגמת הקיים בכפוף לתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מיקום השימוש כפי שמסומן |

| 4.1 | מגורים ג' |
|-----|---|
| ה | <p>בנספח הבינוי יהיה מחייב.</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>סימון מהתשריט : קו בנין עילי</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו 10.83 מ' מעל מפלס הכניסה ונמדד בבסיס מזחלת הגג הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. קווי הבניין כמפורט בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 ובפרט קווי הבניין העיליים לרחוב גיטה דונוביץ ולמרפסות. עומק הנסיגה בקומה שנייה במפלס +6.80 כלפי רחוב גיטה דינוביץ כפי שמסומן בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. תמהיל דיוור : בכל היתר מתוקף תכנית זו יאושרו רק שתי דירות (מעבר לקיימות) בגודל שמעבר ל 45 מ"ר. כל שאר הדירות יהיו בשטח של למטה מ 45 מ"ר וכל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. שלביות ביצוע : הבנייה תהיה בהינף אחד או לחלופין בשני שלבים כאשר הבנייה באגף הדרומי, כפי שמסומן בנספחי הבינוי, תבצע בשלב נפרד ובשתי תתי החלקות הצפוניים בשלב נפרד אחר. כל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. שימור : הקירות המסומנים לשימור בסגול בנספח הבינוי מיועדים לשימור. כל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. מספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. |
| ו | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> נטיעת עצים בוגרים בהתאמה להנחיות מחלקת שפ"ע. השלמת תיק תעוד מלא ואישורו על ידי מהנדס העיר. תאום תכנון ועיצוב אדריכלי ואישורו על ידי מהנדס העיר. שימור המבנה ההיסטורי כולל מעטפת, קירות פנים נושאים ופרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה על ידי אדריכל ומהנדס המומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו למהנדס העיר. תנאי לאכלוס המבנה החדש- שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתנאי היתר ועל בסיס ממצאי תיק התעוד המלא. פרוק תוספות בנייה מאוחרות לפי המסומן בתשריט ובהתאם לשלבי הבנייה. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תיעשה על ידי מהנדס המתמחה במבנים הסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת החיזוק החלק הנבנה, במידת הצורך, תוך המנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום העבודות מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על מנת להבטיח צמצום מטרדי בנייה בכל הקשור לכלי עבודה כבדים, רעש, אבק וכד'. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו בעניין הסדרי התנועה |

| 4.1 | מגורים ג' |
|-------|---|
| | במהלך העבודות כך שתמנע ככל הניתן פגיעה בתושבי האזור |
| ז | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> |
| ח | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות המשופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> |
| ט | <p>ניהול מי נגר</p> <p>לצורך החדרת מי נגר בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 יותרו 15% משטח החלקה פנויים להחדרת מי נגר.</p> |
| י | <p>איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג)</p> |
| יא | <p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר הינו שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | "דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל". |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בניוי</p> <p>סימון מהתשריט : קו בנין עילי</p> <p>תותר הבלטת מרפסת במפלסים 6.80 ו 3.50 מעל הדרך ברוחב של 1 מטר ועל פי קווי הבניין העיליים המצוינים בתשריט.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד | | |
|---|------------------|-------|----------------|------------|---------------|--|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|-------|--------------------|-------|-----------|-------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | שרות | עיקרי |
| 64 (5) | (4) | (4) | (4) | (4) | 3 (3) | 10.83 (2) | 14 | 82 | 1114 (1) | 50 | 18 | 100 | 946 | 381 | מגורים ג' | 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטחים המירביים כוללים שטחים למרחבים מוגנים.
- (2) גובה המבנה מוגדר כמפלס מזחלת הגג.
רום הגג לא יעלה על 14.15 מ'.
- (3) יותר שימוש למגורים בחלל הגג.
- (4) על פי תשריט התכנית...
- (5) שטח המרפסות איננו כולל מרפסות גג.



תכנון זמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------|---|
| 1 | שלבי בנייה | תותר בנייה בהינף אחד של האגף הדרומי בנפרד- בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יתר תוספות הבנייה בתכנית יבוצעו בהינף אחד |
| 2 | אחוד גגות | תנאי למתן היתר בנייה נוסף: איחוד הגגות בין הבניה הקיימת לחדשה באישור מהנדס העיר. |

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12