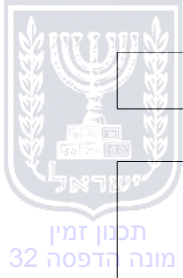


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0399030

תוספת בניה ברח' ברוכים 7, 9



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

התכנית המוצעת חלה בחלקה 108 גוש 30101 רחוב שמואל ברוכים 7-9 בשכונת תל ארזה בירושלים הבניין הקיים בן 5 קומות כשבקומת הקרקע קיימת קומה מסחרית התכנית החלה במגרש היא תכנית 2803, ייעוד הקרקע אזור מגורים 2 התכנית מציעה הגדלת שטח קומה מסחרית, הרחבות דיור ותוספת 2 קומות לבניין קיים. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת בניה ברח' ברוכים 7, 9

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0399030

1.2 שטח התכנית 1.817 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 לי"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

220525 קואורדינאטה X

633575 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב שמואל ברוכים 7-9

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	ברוכים שמואל	9	
ירושלים	ברוכים שמואל	7	

שכונה תל ארזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30101	מוסדר	חלק	108	

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 32



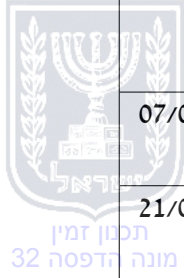
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/03/1988	1162	3535	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2803	החלפה	2803
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 מחליפה את הוראות תכנית 62	החלפה	62
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 חלק 1 . בקומת המסחר יותר קו בניין בהתאם לקונטור הבניין המוצג בנספח הבינוי לצורך הקמת הממ"קים.	15: 10 28/12/2020	גנאסיה חגית	28/12/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי חלק 2	15: 10 28/12/2020	גנאסיה חגית	28/12/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	חתכים חזיתות - חלק א'	16: 37 15/12/2020	גנאסיה חגית	15/12/2020		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חתכים חזיתות - חלק ב'	01: 16 16/12/2020	גנאסיה חגית	15/12/2020		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	22: 10 17/07/2019	משה אלבוחר	15/07/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	22: 56 21/07/2019	מאיר לוי	11/06/2019		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	עוזיהו אור			ירושלים	ברוכים שמואל				uziahu@or-realestate.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על קניין כלשהוא בקרקע הכלולה בתכנית זו,

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	(1)		050-3650655		chagit@cgarc h.co.il
	הנדסאי	גנאסיה חגית	52090		קרית יערים	הר"ף	8	050-3650655		chagit@cgarc h.co.il
	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	10476		ירושלים	(2)		02-6795581		sara@alboch er-eng.co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	שד לוי אשכול	2	02-5816818		medmlv@gm ail.com

(1) כתובת: יהודה 14.

(2) כתובת: האומן 24 ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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, הגדלת שטח מסחרי ותוספת 2 קומות מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספת בניה לשטח מסחרי ותוספת בניה להרחבות דיור
2. הגדלת מספר הקומות מ 5 קומות ל 7 קומות
3. קביעת קוי בנין
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה
5. קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה
7. קביעת הוראות בדבר שטחי בניה מירביים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	1,817.37	100
סה"כ	1,817.37	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,817.37	100
סה"כ	1,817.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הרחבת דירות קיימות (כולל תוספת ממ"דים), השלמת קומה עליונה קיימת והוספת 2 קומות חדשות 2. מסחר - יותרו שימושים למסחר, שירותים ו/או תעסוקה בקומת כניסה בלבד בחזית המסומנת לחזית מסחרית ומסומנת בפס סגול בתשריט
ב	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המרבי ומס' הקומות המרבי, כמפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המרבים המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 3. סעיף שלביות ביצוע התכנית הינו מחייב וכל שינוי ממנו יהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	22.96 (3)	23	55 (2)	206 (1)	3702	808	198	2696	1817.37	מגורים ב'	מגורים ב'
									סה"כ שטחי בניה						
(4)	(5)	(4)	(4)	7					935		75	120	740		מסחר ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.
שטחי מרפסות לא כוללים בשטחי הבניה שבטבלה זו.
אחוזי בניה כוללים למסחר ולמגורים לשטח שמעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה כוללים למסחר ולמגורים לשטח שמעל הקרקע.
- (2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (3) מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד כמפורט בנספחי הבינוי.
- (4) *כמסומן בתשריט.
- (5) *בקומות המסחר יותר קו בנין בהתאם לקונטור הבינוי המוצג בנספח הבינוי לצורך הקמת הממ"קים, בקומות שמעל המסחר קו הבינוי לא יפחת מ 2.5 מטרים בחזית המערבית.

6. הוראות נוספות

6.1	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .
6.2	היטל השבחה
	א) הועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.3	חניה
	1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בשעת מתן היתרי הבניה 2. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית חניה מפורטת בהתאם לאישור מחלקת תוש"יה בעיריית ירושלים
6.4	פסולת בניין
	באחריות מגיש התכנית לפנות את פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970, פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
6.5	שילוט וסימון
	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ-1980.
6.6	תקשורת
	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
6.7	קווי בנין
	נספח הבינוי מחייב חלקית רק לסימון קווי הבניין
6.8	ניהול מי נגר
	הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים / מתקני החדרה לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום תכנון שצ"פים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית: באופן המבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים / מתקני החדרה. שטחים אלו יהיו נמוכים מסביבתם דרכים וחניות: ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	יש לתאם נטיעת עצים בוגרים ע"פ דירשות מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר בניה
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתר יהיה אישור מהנדס העיר לעניין הבטחת תשתיות האינסטלציה במבנה

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>במסגרת ביצוע הבינוי.</p> <p>2. תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

הריסות ופינויים	6.11
<p>הריסת התוספות שסומנו להריסה בכל דירה - יהיה תנאי להיתר בניה רק בדירה בה מבוקש ההיתר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	ביצוע הריסת עבירה של מבקש ההיתר לבניינים / הגדרות המסומנים בנספח הבינוי להריסה
2	בנייה	הבנייה תהיה בהינף אחד



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32