

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0701623

תוספת קומה ו-2 יח"ד רח' בר גיורא 9 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:
05/05/2019

להפקיד את התכנית
18/11/2019

תאריך 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' 101-0701623, שם תכנית : תוספת קומה ו-2 יח"ד רח' בר גיורא 9, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 60 בגוש 30069, רח' בר גיורא 9, בשכונת מקור ברוך, ירושלים, הבנין הוא בן 4 קומות, עם 6 יח"ד מאושרות.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 6126, ייעוד החלקה היא אזור מגורים 2, בו מותרים 641.50 מ"ר מירבי, עם 6 יח"ד.
- בתכנית זו מוצעת הפיכת הקומה העליונה לקומה רגילה ותוספת קומה חמישית עם 2 יח"ד חדשות, כן מוצעת הכשרת תוספת בחזית האחורית הבנויה בפועל.
- המדרגות המאושרות בתכנית 6126 עד לגבול המגרש מוצעות לביטול בתכנית זו, ומוצע תכנון שונה למדרגות שאינם מגיעים עד לגבול המגרש.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי שלפיו נבנה הבנין לא אותר בעירייה, כמו"כ, אין היתרי בניה לתוספות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, הקומות העליונות בנויות עפ"י תב"ע 6126, לא הוצא היתר, ומסומנות בנספח הבינוי בשונה מהבנין המקורי עם פירוט במקרא, כמו"כ, קיימת תוספת בחזית האחורית המוצעת בתכנית הנוכחית להכשרה.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית אוריה שוחט, אדריי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומה ו-2 יח"ד רח' בר גיורא 9 ירושלים
מספר התכנית	101-0701623	
שטח התכנית	0.338 דונם	
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
 קואורדינאטה X
 220097
 קואורדינאטה Y
 632933

1.5.2 תיאור מקום

רחוב בר גיורא 9, שכונת מקור ברוך, ירושלים

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	בר גיורא	9	

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	60	

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



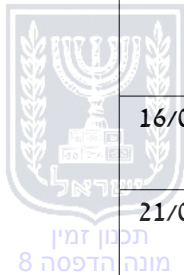
תכנון זמין
 מונה הדפסה 8



תכנון זמין
 מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית 62	687	1586	16/07/1959
6126	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6126	4895	4020	21/06/2000
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166, הוראות תכנית 5166 (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022, הוראות תכנית מק/5022 (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



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 גובה ומס' קומות	18: 48 05/09/2019	אוריה שוחט	05/09/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		00: 00 20/11/2018	אוריה שוחט	19/11/2018	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



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 בצלאל קמפינסקי			ירושלים	בר גיורא) (1	9	02-5381293	02-5381293	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על קניין כלשהוא בקרקע הכלולה בתכנית זו.

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
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



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 קומה ו-2 יח"ד והרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 למגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספת קומה וגג רעפים, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת מס' יח"ד ל-8 יח"ד.
- קביעת מס' הקומות ל-5 קומות.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	338	100
סה"כ	338	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	339.24	100
סה"כ	339.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת קומה לסה"כ של 5 קומות וגג רעפים לא לשימוש, בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותר תוספת של 2 יח"ד חדשות, סה"כ 8 יח"ד. 3. יותר שינוי במבנה חדר המדרגות, בהתאם לנספח הבינוי. 4. לא יותר שימוש בחלל גג הרעפים, תחילת שיפוע גג הרעפים תהיה ללא הגבהה מעל רצפת עליית הגג. 5. גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. 6. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבנין ובהתאם לאופייני בשכונה. 7. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 ותיאסר המרתם לשימושים אחרים בבנין. 8. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסות. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין וקו נקודתיים בצבע אדום לקו בנין עילי למרפסות ומדרגות.
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, כולל נטיעת לפחות 2 עצים בוגרים, 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 8 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ל-2 יח"ד המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. 7. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.



4.1	מגורים ג'
	<p>8. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין של מבקש הבקשה להיתר.</p> <p>9. הסרת כל השילוט מחזיתות הבנין. שילוט יתואם מול עיריית ירושלים.</p> <p>10. תאום מול מחלקת מידע תכנוני.</p> <p>11. תיאום מול מחלקת שימור וקביעה באופן ברור ומפורט את רכיבי הבינוי לשימור, הכל בהתאם לדרישות מחלקת שימור.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. הבניין/ חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.</p>
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ט	<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>
י	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יא	<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>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יותרו 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגורים ג'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)		0	5	17.7 (1)	24	8	53	264.8	סה"כ שטחי בניה	895	0	0	79	816	338	1	מגורים ג'



צידדי-תכנון זמין
שמאלית-הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
14	(2)	(2)	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) רום גג הרעפים.

(2) כמפורט בתשריט.



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	1. התוספות בחזית האחורית יבוצעו בהינף אחד. 2. 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