

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/02/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

01/06/2022

תכנית מס' 101-0999003

תאריך

תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד ברח' רבינו גרשום 10, בשכונת הבוכרים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/09/2022

לאשר את התוכנית

06/10/2022

Handwritten signature

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
מדובר בבניין על חלקה 59 בגוש 30085 רח' רבינו גרשום 10, בשכונת הבוכרים, ירושלים. התבי"ע התקפה הינה תכנית 3276 א' אשר אושרה בשנת 2004, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 3 מיוחד.
בבניין מאושרות היום 5 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מחסנים, שה"כ 10 יח"ד.
התוכנית מציעה השלמת קומת גג רעפים לקומה מלאה לשם הרחבת יח"ד מאושרת.

רקע תכנוני לתכנית
לבניין היתר בניה מס' 2016/1210 משנת 2020 שאשר הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות ובניית בניין חדש במסגרת תמ"א 38. הבניין בתהליך בנייה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.
הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד ברח' רבינו גרשום 10, בשכונת הבוכרים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0999003 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.262 דונם

1.4 סיווג 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	221062
קואורדינאטה Y	633264

1.5.2 תיאור מקום

רח' רבינו גרשום פינת רח' שלמה מוסיוף בשכונת הבוכרים.

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	רבנו גרשום	10	

שכונה הבוכרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30085	מוסדר	חלק	59	

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 20



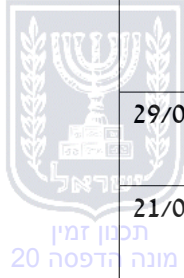
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/02/2004		2047	5276	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3276/א.	החלפה	א /3276
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוריה שוהט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוהט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	11/05/2022	אוריה שוהט	08: 02 11/05/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/07/2021	ראובן אלסטר	01: 19 14/07/2021		לא

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	יאיר יחזקאל שרגא שטרנהרץ			ירושלים	רבנו גרשום	10	02-5003469		office@ekar c.co.il
	פרטי	רחל שטהרנהרץ			ירושלים	רבנו גרשום	10	02-5003469		office@ekar c.co.il
	פרטי	יעקב יגן			ירושלים	רבנו גרשום	10	02-5005656		office@ekar c.co.il
	פרטי	חיה ליפשיץ			ירושלים	רבנו גרשום	10	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	אברהם מזוז			ירושלים	רבנו גרשום	10	02-8020473		office@ekar c.co.il
	פרטי	אברהם עזרא עידן			ירושלים	רבנו גרשום	10	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	רחל עסיס			ירושלים	רבנו גרשום (1)	10	02-5348548		office@ekar c.co.il
	פרטי	רחל קראוס			ירושלים	רבנו גרשום	10	02-5834986		office@ekar c.co.il
	פרטי	שמעון קראוס			ירושלים	רבנו גרשום	10	02-5834986		office@ekar c.co.il
	פרטי	מנחם ריזל			ירושלים	רבנו גרשום	10	073-7419330		office@ekar c.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: לבעלי זכות בקרקע מרת עסיס רחל דרכון שמספרו 435009182..

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	אוריה שוהט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		office@ekarc.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 לשם הרחבת יח"ד מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ד'.
- 2.2.2 קביעת בינוי להשלמת קומת גג רעפים לקומה מלאה לשם הרחבת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 ביטול דרך עפ"י תכנית מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
לשימור	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	250	95.42
דרך	12	4.58
סה"כ	262	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	264.93	100
סה"כ	264.93	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. יותר שימוש במרפסות של גגות הממ"דים למרות שחורגים מקוי הבניין. ב. לא תותר הקמת יח"ד במקום שאין אוורור עפ"י התקנות. ג. גובה המדלפות תתחלנה מרצפת חלל הגג עפ"י מדיניות מע"ר צפון.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבניין 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>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>

4.1	מגורים ד'
	ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום נושא הגג מול מחלקת שימור.
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות 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).</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
40	(4)	(4)	(4)	(4)	1	6 (3)	21.19 (2)	10	1135 (1)	133		372	590	262	1	מגורים	מגורים ד'

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) כולל שטח עיקרי למרפסות.

(2) גובה הבנין הסופי כולל חדר מדרגות הינו: $24.45 = 803.44$.

(3) +קומת חלל גג הרעפים + קומת הגג.

(4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי 413.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.

