

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1084797

הקמת בנין מגורים ברח' תחכמוני 20, מקור ברוך, ירושלים.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
21/11/2022

לאשר את התוכנית
30/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
19/06/2022

להפקיד את התכנית
28/08/2022

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

תאור התכנית והרקע להגשתה
התכנית המוגשת נמצאת על חלקה 156 בגוש 30069 רח' תחמוני 20, בשכונת מקור ברוך, ירושלים.
התכנית התקפה במקום היא תכנית מתאר 62 וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 4

התוכנית מציעה
הקמת בנין מגורים בן 4 קומות וקומת מחסנים תת קרקעית סה"כ 5 יח"ד.

מטרת התכנית היא קביעת זכויות בניה והראות בינוי עבור החלקה המתוכננת.

רקע תכנוני
לא קיים היתר בניה בתוקף.
המגרש המתוכנן הוא מגרש ריק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הקמת בנין מגורים ברח' תחכמוני 20, מקור ברוך, ירושלים.

מספר התכנית 101-1084797

1.2 שטח התכנית 0.094 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

220632 קואורדינאטה X

632200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב תחמוני 20, מקור ברוך, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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	156	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מתאר/ 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מתאר/ 62 ממשיכות לחול.	687	1587		16/07/1959
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010



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 שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 03 30/06/2022	אוריה שוחט	30/06/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 03 05/04/2022	ראובן אלסטר	05/04/2022		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	אברהם ויינשטיין			ירושלים	חפץ חיים	53			office@ekar c.co.il
	פרטי	פנינה ויינשטיין			ירושלים	חפץ חיים	53			office@ekar c.co.il
	פרטי	יאיר לוי			ירושלים	אלגזי	16			office@ekar c.co.il

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הקמת בנין מגורים בן 4 קומות + קומת חלל גג הרעפים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מייעוד מגורים 4 לייעוד מגורים ד'.
- ב. קביעת קווי בנין לחלקה.
- ג. קביעת זכויות הבניה בשטח.
- ד. קביעת מספר יח"ד ל-5.
- ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז. קביעת שלבי ביצוע לביצוע הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

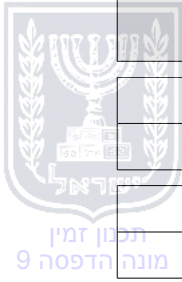


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ד'	1



3.2 טבלת שטחים

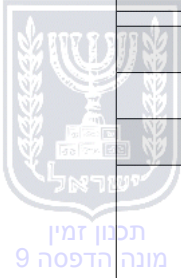
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 4	93.58	100
סה"כ	93.58	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	93.58	100
סה"כ	93.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שימושים נלווים למגורים, אחסנה וכי'
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - מס' הקומות המירבי יהיה 5 קומות + גג רעפים. - יותר שימוש בקומה החמישית שהיא חלל גג הרעפים בהתאם לנספח הבינוי. - תותר בניית מרפסות עד קו המגרש ומחוץ לקו המגרש מעל דרך עד 1.5 מ'. - יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות. - יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבנין. - קומת המרתף תשמש רק לשטחי שירות וכי לא תותר הקמת יח"ד בקומה זו.
ב	גגות 1. גג הבניין יהיה בנוי מגג רעפים משופע בהתאם לסביבה המתוכננת. 2. בגג יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותרו בתוך חלל הגג. הפיתרון התכנוני טוען אישור מהנדס העיר. 3. תתאפשר פתיחת חלונות בגג לצורך אוורור הקומה העליונה.
ג	חניה התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.
ד	הוראות פיתוח גובה גדרות הפיתוח לא יעלה על 2 מטרים מפני הקרקע הטבעית הגבוהים יותר, הגדרות יתוכננו בהתאם לאופי הגדרות בשכונה, ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטר כלפי הרחוב והחלקות הסמוכות וביחס למפלסי הקרקע הטבעית.
ה	סטיה ניכרת א. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו	עיצוב אדריכלי 1. מס' הקומות המירבי וזכויות הבניה יהיה כמצוין בטבלה מס' 5. 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 3. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים, דוגמת זכוכית, טיח, מתכת ועץ באחוז שלא יעלה על 30% ממעטפת המבנה ובתיאום עם מהנדס העיר הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.



מגורים ד'	4.1
<p>עתיקות עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	ז



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	מספר קומות	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי			צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
														מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטח סה"כ שטחי בניה
35	(3)	(3)	(3)	(3)	1	5 (2)	17.9 (1)	5	457	82	128	247	93.58	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

הערה ברמת הטבלה:

בחישוב השטחים בהיתר הבנייה יבוא במניין השטחים רק חלק הקיר שעוביו עד 0.25 מטר, החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר אך נמוך מ-0.5 מטר לא יבוא במניין השטח המותר לבנייה. החלק שעוביו עולה על 0.5 מטר יחושב כשטח שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מפלס אבסולוטי לרום הגג הינו : 821.80.
- (2) קומה 5 מובלעת, כמצוין בנספח הבנוי.
- (3) כמפורט בתשריט.



6. הוראות נוספות**6.1****חיזוק מבנים, תמא/ 38**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. יש לנטוע עצים בחצר האחורית בתיאום עם מחלקת שפ"ע, כתנאי למתן היתר בניה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חזיתות המבנה עם עיריית ירושלים.

6.3**הנחיות מיוחדות**

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-15 שנה מיום אישורה.