

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0996579

תוספות בניה ברח' תחכמוני 37 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 :
23/04/2023

לאשר את התוכנית
24/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
27/11/2022

להפקיד את התכנית
30/01/2023

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

בנין קיים ברח' תחמוני 37 מקור ברוך. נבנה בשנות ה-30.

בשנת 1995 אושרה תכנית נקודתית מס' 4985 שהוסיפה קומת מחסנים חלקית בקו 0 לכיוון צפון, וקומה רביעית + חלל גג רעפים בגג הבנין.

במהלך השנים הוצאו היתרים למחסנים, לתוספת קומה רביעית וגג רעפים (תיק רישוי 97/511) ולתוספת מעלית חיצונית (תיק רישוי 97/511.2).

עפ"י היתרי הבניה, אושרו בבנין 9 יח"ד.

חדר המדרגות הקיים ההיסטורי, בעייתי מאד ולא עומד בכל תקן שהוא, הן מבחינת רוחב המדרגות, הפודסטים והבטיחות.

קיימות חריגות בניה בבנין.

בקומת המרתף הוגדל שטח המחסנים והשטח הוסב לאולם קטן.

בקומת הקרקע הוסבה יח"ד לחנות המגיעה עד קו 0 בחזית הקדמית ובחזית הצפונית. נוספה יח"ד הבנויה מחומרים קלים, בחזית האחורית. נוסף אגף מגורים בקומה זו לכיוון רח' בר גיורא.

חלל הגג הוגדל והוגבה ונוספו בו יח"ד.

קיים הליך משפטי לחריגות הבניה.

התכנית המוצעת מבקשת:

1. להסדיר את כל חריגות הבניה, כולל הכשרת הבניה בקומה העליונה החורגת מהמדיניות באיזור, והריסת חריגות הבניה החורגות מגבול החלקה.
2. להסדיר את המסחר בקומת הקרקע עד לקו 0 בחזיתות הפונות לרחוב.
3. להציע הרחבות בניה ליח"ד הקיימות.
4. להסדיר מחדש את חדר המדרגות ולבנותו מחדש באופן תקני ובטיחותי.
5. להוסיף מחסנים למסחר וליח"ד.
6. להעמיד את מס' יח"ד על 17 במקום 9 המאושרות, כהסדרה של המצב הקיים, לאחר מו"מ עם דיירי הבנין.

מגיש התכנית הינו אחד מבעלי הדירות בבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספות בניה ברח' תחכמוני 37 ירושלים

מספר התכנית 101-0996579

1.2 שטח התכנית 0.516 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

220150 קואורדינאטה X

632975 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מבנה מגורים ברח' תחמוני 37 פינת רח' בר גיורא

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	תחמוני	37	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30911	מוסדר	חלק	30	

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

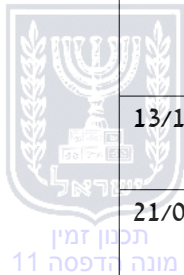
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
13/10/1996		175	4448	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4985	החלפה	4985
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין מסי קומות, קווי בניין וגובה הבניין	00: 42 23/01/2023	יצחק שפירא	23/01/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		21: 08 22/01/2023	יצחק שפירא	22/01/2023	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא		11: 37 18/08/2021	ראובן אלסטר	18/08/2021	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	אברהם דוד גולדרינג			ירושלים	תחמוני	37			orshalom2@gmail.com

1.8.2 יזם**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	יצחק שפירא	115343	פרטי	הזורעים	(1)		02-5327389		panet@netvision.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
הנדסאי	מתכנן	יצחק פנט	31565		ירושלים	מחניים	8	02-5327389		panet@netvision.net.il

(1) כתובת: מושב הזורעים ד.ג. גליל תחתון.



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 11



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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, תוספת יח"ד ותוספת שימוש למסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ג וחזית מסחרית
2. קביעת שטחי בניה מירביים.
3. קביעת קווי בנין מירביים.
4. קביעת הוראות לשימור.
5. קביעת הוראות בינוי והריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3 מיוחד	516	100
סה"כ	516	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	515.71	100
סה"כ	515.71	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר, מחסנים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר הקמת יח"ד בקומת המרתף. הקומה תשמש למחסנים למסחר, בהתאם לנספח הבינוי. תכנון זמין מונה הדפסה 11
ב	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ג	שימור 1. תותר הריסת חלקי מבנה קיימים בהתאם לנספח הבינוי. 2. לא יותר שינוי מהמתואר בנספח הבינוי בחזיתות הקדמיות ולא תותר פגיעה באופיין האדריכלי. שינויים מנספח הבינוי יותרו לאחר תיאום מול מח' השימור. 3. תוספות הבניה ייעשו בתיאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדות להריסה ותהרסנה כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.
ו	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
ז	קולטי שמש על הגג 1. קולטי השמש יונחו על הרעפים ודודי השמש יוצבו בחלל גג הרעפים או בחלק הגג השטוח, ולא על הרעפים. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח	עתיקות 1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4.1	מגורים ג'
ט	<p>מסחר</p> <p>1. החזית המסחרית המסומנת בקו סגול בחזיתות הבנין, תשמש למסחר בלבד. 2. לא תותר הקמת יח"ד בשטח המסחר.</p>
י	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 100 : 1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 יה"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					
49.48	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 5	21.86	17	2292	174	384	277	1457	516	1	מגורים ומסחר	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) ועוד חלל גג רעפים לשימוש.

(2) כמופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך השטח הפנוי בתא השטח, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקי נחל).

6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, מפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.

6.3 סטיה ניכרת

1. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.4

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם 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	מפלסים -2.50, -5.10, 0.00, +2.94	מפלסים אלו ייבנו בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים
2	מפלסים +6.63, +10.40, +13.54	מפלסים אלו ייבנו בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים
3	מפלס +16.61	מפלס זה ייבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית משוער תוך כ- 10 שנים מאישור התכנית.