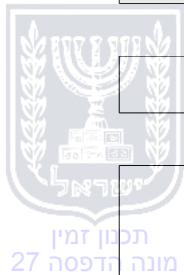


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0893677

הרחבת יח"ד, הגבהת גג רעפים ותוספת יח"ד ברח' תחכמוני 8 י-ס.



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:

07/05/2024

לאשר את התוכנית

13/10/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005090486/310>

דברי הסבר לתכנית

בניין מגורים ברחוב תחמוני 8, גוש 31414 חלקה 11, שכונת מקור ברוך ירושלים. הבניין הקיים הינו בן 2 קומות ממפלס הרחוב מעל קומה תת קרקעית המשמשות למגורים. קיימות 5 יח"ד. יש למבנה היתר בניה בתוקף, מס' היתר 110834 אשר ניתן בתיק רישוי מס' 95/176.4 לתוספת 2 קומות ו 2 יח"ד חדשות, והרחבת יח"ד קיימות. בתכנית זו מוצעת הרחבה לדירות העורפיות, פתרון סוכה לכלל הדירות הקיימות והמאושרות, הגבהת גובה מדלפות הגג בכדי שכל שטח הקומה האחרונה יהיה בגובה תקני עבור יחידת דיור נוספת. בהתאם למדיניות מע"ר צפון. כמו כן מוצע שינוי בקוי הבנין בחזית הצידיית עבור המדרגות בכדי ליצור כניסה אפשרית ותקנית לדירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד, הגבהת גג רעפים ותוספת יח"ד ברח' תחמוני 8 י-ם.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0893677	מספר התכנית	
0.260 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220222 קואורדינאטה X

632760 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב תחמוני 8 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	תחמוני	8	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30072	לא מוסדר	חלק		166
31414	מוסדר	חלק	11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
31414	30070

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 27



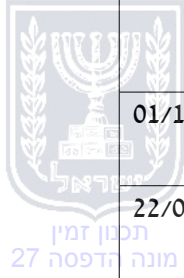
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
01/11/2012		666	6491	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 12403.	החלפה	<u>12403</u>
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5022</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב /5166</u>



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 שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע		1	15/07/2024	אוריה שוחט	12: 11 06/10/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		28/12/2020	ראובן אלסטר	15: 50 10/01/2022		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	שלום ראובן הורביץ			ירושלים	ראשית חכמה	17	052-6871764		

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	אוריה שוחט	101729	בית בישראל	ירושלים	יהודה המכבי	5	072-2117890		2117890@gmail.com
מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים		02-6522294		

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הרחבת יח"ד, הגבהת גג רעפים ותוספת יח"ד ברח' תחמוני 8 י-ם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
2. קביעת שטחי בניה מירביים.
3. קביעת קווי בנין מירביים.
4. הגדלת מספר יחידות דיור מ 7 ל 8 יחידות דיור.
5. קביעת שלבי ביצוע.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי.
7. קביעת מספר קומות מירבי.
8. קביעת הוראות בענין שימור.
9. קביעת הוראות בעניין דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	237	100
סה"כ	237	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8.78	3.57
מגורים ג'	237.44	96.43
סה"כ	246.22	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: תותרנה תוספות בנייה בכל הקומות, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות והמאושרות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה. ניתן יהיה לתת מענה לפתרון החניה באמצעות קרן חניה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>1. החזיתות של שתי הקומות הראשונות אשר מסומנות בקו אדום בתשריט הינן לשימור. 2. לא תותר פגיעה באופי האדריכלי ובפרטי הבניין הקיימים בחזית המיועדת לשימור.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 4. הוראות השימור בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קוו בנין עילי מירבי יהיה כמצויין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום. קוו בנין מירבי יהיה כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</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 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, 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 הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>

מגורים ג'	4.1
<p>לרבות קווי 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 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 על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>	



דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.2.2
<p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.</p> <p>2. תותר בניית מרפסות זיזיות מעל תוואי הדרך בהתאם למצויין בנספח הבינוי בתחום תא שטח מס' 2.</p> <p>3. יש לשמור על גובה ראש תקני עבור המרפסות.</p>	



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות						מעל הכניסה הקובעת		
															מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
55	(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	15.98 (1)	8	701	63	41	597	237	תחכמוני 8	1	מגורים ג'	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג 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) גובה רום הרעפים.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבניה.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לתחילת עבודות	הריסת גרם מדרגות קיים מקומת קרקע לקומת קרקע תחתונה לצורך בניית מעלית מותנית בביצוע גרם מדרגות חלופי על מנת לאפשר גישה רציפה לדירה בקומת קרקע תחתונה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27