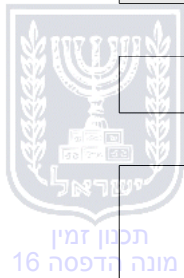


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0833756

הרחבות דיור ותוספת קומה רח' החשמונאים 5 ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005054890/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 19 בגוש 30910, רחוב החשמונאים 5, שכונת מקור ברוד, ירושלים, הבנין הקיים בפועל הוא בן 4 קומות, הקומה הרביעית מובלעת בחלל גג הרעפים.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 5006 א', שאישרה השלמת קומה ד' לקומה רגילה ותוספת קומה ה' מובלעת בחלל גג הרעפים, (הבניה לא בוצעה בפועל) בסה"כ אושר בתב"ע 5 קומות כשהקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים עם 8 יח"ד.
- בתכנית זו מוצעת הפיכת קומה ה' המאושרת לקומה רגילה במקום מובלעת בגג הרעפים, ותוספת 3 יח"ד חדשות גם ע"י פיצול יח"ד קיימות, בסה"כ 11 יח"ד.
- מוצעות גם תוספות בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד קיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור ותוספת קומה רח' החשמונאים 5 ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0833756

מספר התכנית

0.370 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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

219971 קואורדינאטה X

632992 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' החשמונאים לרח' 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	החשמונאים	5	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30910	מוסדר	חלק	19	

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 16



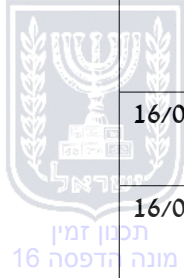
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62	החלפה	<u>62</u>
16/06/1996		3587	4418	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 5006	החלפה	<u>5006</u>
11/07/2013		6801	6627	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 5006 א'	החלפה	<u>א / 5006</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב / 5166</u>
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מק / 5022 א</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: 100	1	18/08/2023	אוריה שוחט	09: 15 18/08/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/01/2022	אוריה שוחט	08: 27 07/01/2022		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	יוסף דב קליין			ירושלים	החשמונאים ם	5	052-5907340		d5002079@ 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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	c0527610822 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

- השלמת קומה חמישית, תוספת יח"ד חדשות והרחבת דירות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי להשלמת קומה חמישית, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לפיצול יח"ד קיימות ומאושרות, בהתאם לנספח הבינוי.
- תוספת 3 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל- 11 יח"ד.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- קביעת מס' הקומות ל-5 קומות.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 לכריתה	מגורים ג'	1
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 3	370	100
סה"כ	370	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	367.1	100
סה"כ	367.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>תותר תוספת בינוי כמפורט במסמכי התכנית, מספר הקומות 5 וגג רעפים לא בשימוש.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 100:1. 2. תיאום 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 ועל 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 3. היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות ת"י 413, תותר תוספת עמודים חיצוניים/פנימיים בתוך עובי הקירות הקיימים לחיזוק בתאום עם מהנדס העיר, כן תותר פירוק והרכבה מחדש של חלקי מבנה שונים וכן אבני החזיתות לפי דרישת המהנדס לצורך עמידה בחיזוק המבנה עפ"י תקן 413. 4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת שימור. 5. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה של מבקש הבקשה להיתר והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב וכו'. 6. תנאי בהליך הרישוי יהיה קבלת הבהרה מבית הדין הרבני לפיה אין מניעה לקידום היתר הבנייה בשל צו איסור דיספוזיציה מספר 1429079.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. גובה גדר לא יעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב ולא יעלה על 3 מ' כלפי חלקות סמוכות, וייבנה בדירוג ובמרחקי נטיעות ככל שיידרש.</p>



4.1	מגורים ג'
ז	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום.</p>
ח	<p>שימור</p> <p>1. אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (צפונית) של המבנה ההיסטורי. 2. לא יותר שינוי חיצוני בקיר החזית הקדמית. לא תותר פגיעה בקירות היסטוריים לשימור, תכנית הנדסית מותאמת תאושר ע"י מח' השימור ותוטמע בהגשת הבקשה להיתר. 3. תנאים למתן היתר בניה יהיה חו"ד מהנדס שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת האלמנטים לשימור במהלך העבודות (יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו). 4. יוסרו תוספות של מבקש הבקשה להיתר שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. 5. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. 6. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה של מבקש הבקשה להיתר, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות כראות.</p>
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. שלבי הביצוע בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 3. הוראות השימור בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. 4. ההריסות בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. 5. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
י	<p>עתיקות</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>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בניה (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
53	(2)	(2)	(2)	(2)	5 (1)	11	264.3	970	0	0	157	813	367	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) גובה קומות וגובה רום תקני.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16