

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0862508

הגדלת שטחי הבניה ברח' יהושוע ברוכי גוש 30962 חלקה 21



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 :
09/06/2024
לאשר את התוכנית
17/06/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
21/03/2021
להפקיד את התכנית
29/02/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005070786/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התוכנית המוצעת נמצאת בשכונת גילה ברחוב יהושוע ברוכי 11 ו-13 בגוש 30962 חלקה 21, בחלקה קיים מבנה
בן 4 קומות עם 8 יח"ד .
התוכנית מציעה הרחבות לכלל הדירות והכשרת עברות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטחי הבניה ברח' יהושוע ברוכי גוש 30962 חלקה

21

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0862508

מספר התכנית

1.922 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

216825 קואורדינאטה X

627350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יהושע ברוכי 11-13, שכונת גילה, 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	ברוכי יהושע	11	
ירושלים	ברוכי יהושע	13	

גילה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30962	מוסדר	חלק	21	

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

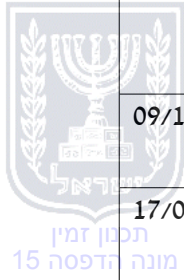
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
09/11/1999			4819	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/ 5593.	החלפה	<u>מק/ 5593</u>
17/04/1977			2312	תכנית זו מחליפה את תכנית 1905.	החלפה	<u>1905</u>
22/03/1996		2390	4393	תוכנית זאת אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022. הוראות תוכנית 5022 תחולנה על התוכנית 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>
01/07/1993		3516	4126	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/ 4309.	החלפה	<u>במ/ 4309</u>



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 קרטוזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קרטוזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 57 12/02/2024	יואן סולי נטף	12/02/2024	1		רקע	בינוי
לא		11: 18 14/12/2023	מיכאל שוורץ	17/08/2023	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



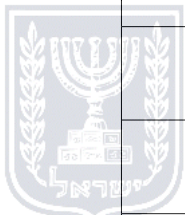
1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אילה אלחדד			ירושלים	ברוכי יהושע	11	050-7653573		
	פרטי	מוריס אלחדד			ירושלים	ברוכי יהושע	11	050-7653573		
	פרטי	יעקב ארי			ירושלים	ברוכי יהושע	13	054-7529616		
	פרטי	שושנה ארי			ירושלים	ברוכי יהושע	13	054-7529616		
	פרטי	מורן בוזגלו			ירושלים	ברוכי יהושע	11		02-6782349	shosulo@el ectro- slill.co.il
	פרטי	יעקב אייל בן חמו			ירושלים	ברוכי יהושע	13	054-7529616		
	פרטי	נטלי בן חמו			ירושלים	ברוכי יהושע	13	054-7529616		
	פרטי	דוד גלותי			ירושלים	ברוכי יהושע	11	054-7529616		
	פרטי	דפנה גלותי			ירושלים	ברוכי יהושע	11	054-7529616		
	פרטי	יצחק הרוש			ירושלים	ברוכי יהושע	13	054-7529616		
	פרטי	מיכל הרוש			ירושלים	ברוכי יהושע	13	054-7529616		
	פרטי	ליאת כהן			ירושלים	ברוכי יהושע	11	050-7653573		



תכנון ומתן
מונה הדפסה 15



תכנון ומתן
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רפאל ראובן כהן			ירושלים	ברוכי יהושע	11	050-7653573		

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 קרטוזה	112002		ירושלים	עמק רפאים	63			isocele310@gmail.com
מתכנן	הנדסאי	יואן סולי נטף	44910		ירושלים	עמק רפאים) (1	63			isocele310@gmail.com
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti.co.il

(1) כתובת : עמק רפאים 63.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 לכל יח"ד בתחום החלקה והכשרת עברות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת בניה לכל יח"ד.

- קביעת קווי בנין כאמור.

- קביעת שטחי בניה בשטח.

- קביעת מס' יח"ד.

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

- קביעת הוראות להריסת עברות הבניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,922	100
סה"כ	1,922	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,921.38	100
סה"כ	1,921.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בזמן בניה הוראות בינוי</p> <p>1. יותר תוספת בינוי כמפורט במסמכי התכנית 2. גובה גדר לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב ולא יעלה על 3 מ' כלפי חלקות סמוכות, ויבנה בדירוג ובמרחקי נטיעות ככל שידרש.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>הגגות יקבעו או משופים או שטוחים לפי הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס הקומות המירבי כמצויין בהוראת התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002 3. קוי הבנין 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>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש שהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'</p>
ט	שמירה על עצים בוגרים

מגורים ב'	4.1
<p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר שלא אושרו להכשרה.</p>	י



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי	גודל מגרש מוחלט
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 3	9.9	8	1997	262	781	55	899	1922	2	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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) (1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה	הבניה תבוצע בכל כניסה בנפרד, דירות תחתונות בנפרד ודירות עליונות בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15