

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/01/2024

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

17/04/2024

תכנית מס' 101-1262070

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת 2 קומות לבנין קיים רח' רבנו גרשום 17 ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/10/2024

לאשר את התוכנית

Handwritten signature

27/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005333800/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין העומד על חלקה 117 בגוש 30084, רחוב רבנו גרשום 17, בשכונת הבוכרים בירושלים, הבנין הקיים הוא בן 3 קומות מעל 2 קומות חניה עם 9 יח"ד.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 3276 (תכנית לשכונת הבוכרים), יעוד המגרש הוא אזור מגורים 3 עם 93% אחוזי בניה מותרים במגרש פינתי.
- בתכנית זו מוצע תוספת 2 קומות + גג רעפים בשימוש, תוספת 7 יח"ד חדשות, 2 מהם בגודל פחות מ-45 מ"ר, ו-5 יח"ד מעל 45 מ"ר, מוצעת חניה אחת חדשה בשטח המגרש.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין נבנה עפ"י היתר בניה מס' 13/107, בהיתר מס' 13/107.1 אושרה תכנית חפירה עבור קומות חניה, בהיתר מס' 13/107.3 אושר חידוש היתר, בהיתר מס' 13/107.4 אושרה תוספת 5% השלמת גג ושינויים פנימיים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, תוספות קיימות ללא היתר מסומנות בהתאם להכשרה/הריסה.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 קומות לבנין קיים רח' רבנו גרשום 17 ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1262070

שטח התכנית 1.2
0.453 דונם

סוג התכנית 1.4
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

220913 קואורדינאטה X

633324 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בפינת הרחובות רבנו גרשום ואברהם תלמודי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רבנו גרשום	17	

הבוכרים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	מוסדר	חלק	117	

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

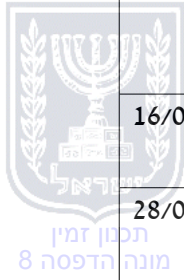
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 המתאר 62.	החלפה	<u>62</u>
28/04/1974		222	2004	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 1358.	החלפה	<u>1358</u>
25/03/1990		2298	3753	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 3276.	החלפה	<u>3276</u>
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מק/5022 א</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>5166/ב</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			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 58 11/04/2024	אוריה שוחט	11/04/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		12: 00 28/09/2023	אוריה שוחט	28/09/2023	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	יוסף ריכמן			ירושלים	רבנו גרשום	17	052-7113877		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	101729		ירושלים	בלומנפלד	3	02-5819663		c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

- תוספת 2 קומות לתוספת 7 יח"ד חדשות ושילוב מרפסות פנימיות לשטח הדירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ד'.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות.
- תוספת 7 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל- 16 יח"ד.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- קביעת מס' הקומות ל-5 קומות ושימוש בגג רעפים מעל 2 קומות חניה.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

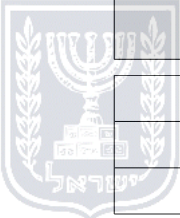
יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	דרך מאושרת	10
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13	2.87
מגורים 3	440	97.13
סה"כ	453	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12.47	2.75
מגורים ד'	440.08	97.25
סה"כ	452.55	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



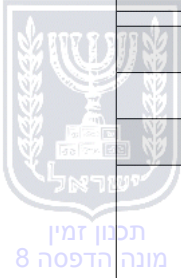
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בזמן בניה
	<p>1. תותרנה תוספת 2 קומות לבנין וגג רעפים בשימוש, בסה"כ 5 קומות מעל 2 קומות חניה.</p> <p>2. יותרו שילוב מרפסות פנימיות לשטח הדירות.</p> <p>3. תותרנה תוספת 7 יח"ד חדשות, בסה"כ 16 יח"ד.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	קווי בנין
	<p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.</p>
ד	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ה	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p> <p>2. יח"ד בגודל עד 45 מ"ר פטורים מחניה.</p>
ו	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הגי"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p>
ז	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>1. המבנים של מבקש הבקשה להיתר המסומנים להריסה ולפירוק יחרסו כתנאי לתחילת עבודות בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>
ח	ניהול מי נגר
	<p>1. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>
4.2	דרך מאושרת



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא דרך ציבורית מאושרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (3) 2				מעל הכניסה הקובעת (2) 5	סה"כ שטחי בניה (3) 1983	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	(2) 5	(1) 18.2	16	437.7	1983	589	0	263	1131	453	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $796.40 =$

(2) + שימוש בחלל גג הרעפים.

(3) כמאושר בהיתר בניה מס' 13/107.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומות	יבוצעו בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8