

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0549477

הרחבת יח"ד ותוספת קומות ויח"ד ברחוב יהודה המכבי 6, מקור ברוך, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/02/2018

להפקיד את התכנית

12/06/2018

תאריך מ"מ 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

תאור התכנית והרקע להגשתה .

- מדובר בבניין על חלקה 94 בגוש 30076 רח' יהודה המכבי 6, בשכונת מקור ברוך, ירושלים.

-בבניין קיימות היום 3 קומות מעל מפלס הכניסה, שה"כ 8 יח"ד

-התוכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות, ותוספת 5 יח"ד בשתי קומות עליונות חדשות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.
הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה,
לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבניין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות
מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומות ויח"ד ברחוב יהודה המכבי
6, מקור ברוך, ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0549477 מספר התכנית

0.619 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

219975 קואורדינאטה X

632850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פניה מרח' רש"י ומקביל לרח' הטורים.

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 | יהודה המכבי | 6 | |

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30076 | מוסדר | חלק | 56 | |

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 22/03/1996 | 2390 | 4393 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5022 |
| 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 62 בתחום התכנית. | 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 | | | אוריה שוחט | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אוריה שוחט | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 23/04/2018 | אוריה שוחט | 23/04/2018 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח |
| לא | | 04/09/2017 | אוריה שוחט | 04/09/2017 | 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 | יהודה טאוב | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| | פרטי | ישראל מושקוביץ | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|-------------------|---------------|----------|---------|-------------|-----|-------------|-----|-------------------|
| בעלים | | אורלי בידני | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | שמריהו בידני | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | ישראל הרשטיין | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | רבקה הרשטיין | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | איטה שפרה טאוב | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | יהודה טאוב | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | אדל כהן | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | יוסף כהן | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----------------------|------------|----------|---------|-------------|-----|-------------|-----|-------------------|
| בעלים | | שאולי שלמה כהן | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | ישראל מושקוביץ | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | לאה פרבשטיין | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | מאיר פרבשטיין | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | זאב דוד קאהן מינץ | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| בעלים | | יהודית קאהן מינץ | | | ירושלים | יהודה המכבי | | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |

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 | מענה שימחה | 39 | 02-5003469 | | aklain@kavn aki.net |
| | מודד | מאיר לוי | 586 | | ירושלים | שד לוי אשכול | 2 | 02-5816818 | 02-5816818 | |

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

הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד ברחוב יהודה המכבי 6, מקור ברוך, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספת קומות ויח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי
- 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בדבר הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח | | יעוד |
|--------------|-----------|----------------|
| 1 | | מגורים ג' |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| להריסה | מגורים ג' | 1 |
| מבנה להריסה | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין עילי | מגורים ג' | 1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------|-----|--------|
| מגורים ג | 619 | 100 |
| סה"כ | 619 | 100 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------|-----------|
| 100 | 619.75 | מגורים ג' |
| 100 | 619.75 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשדד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> |
| ב | <p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> |
| ג | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>- גג המבנה יהיה מרעפים ובן 4 שיפועים ללא גמלון ויכלול גם את גג הממ"ד.</p> |
| ד | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| ה | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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>ג. תאום 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 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים לעניין חזיתות המבנה, פרטי הבנייה, פרטי נגרות וסוג האבן.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.</p> |



| 4.1 | מגורים ג' |
|-----|--|
| ו | <p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד | | | | |
|------------------|-----------------|----------------|---|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|--------------------|-------|------|-----|-----|--------|-----------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| אחורי | ציד-י- שמאלי | ציד-י- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | (1) | 13 | 61 | 290 | סה"כ שטחי בניה | 70 | עיקרי | שרות | 1488 | 239 | 619 | מגורים | מגורים ג' |
| (2) | (2) | (2) | | 5 | | | | 1797 | | | | | | | | | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין (מטר) | שימוש | יעוד |
|------------------|--------|-----------|
| קדמי (2) | | |
| | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) רום גג רעפים-18.00=825.50

גובה המדלפות-14.95=822.45.

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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 | הרחבות יח"ד קיימות. | הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים. |
| 2 | תוספת קומות. | תוספת הקומות תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנה מיום אישורה.

