

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0697060

תוספת והרחבת יח"ד ברחוב דון יוסף הנשיא 16, מקור ברוך, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' דון יוסף הנשיא מס' 16 בשכונת מקור ברוך, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין היסטורי בן 2 קומות ועליו נבנתה קומה נוספת מאוחרת (קומה שלישית). בסה"כ 6 יח"ד.
3. התכנית מציעה תוספת קומה לשם הרחבת ותוספת יח"ד.  
רקע תכנוני לתכנית:
  1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 3" בתכנית מתאר 62.
  2. לא נמצא היתר בניה מקורי לבניין, אושרה תוספת בניה בהיתר בניה מס': 99/518.2.פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
  1. התוספות המבוקשות בנויות בחלקן בפועל.מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

תוספת והרחבת יח"ד ברחוב דון יוסף הנשיא 16, מקור  
 ברוך, ירושלים

101-0697060 **מספר התכנית**

1.2 שטח התכנית **1.2**

0.280 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות **כן**  
 של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת **מחוזית**  
 להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק **לי"ר**

היתרים או הרשאות **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות **לא**  
 לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 220090  
 קואורדינאטה Y 632900

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב דון יוסף הנשיא 16, מקור ברוך, 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	יוסף הנשיא	16	

שכונה מקור ברוך

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	לא מוסדר	חלק	55	

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית מתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 52 16/08/2020	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	16/08/2020	1		מנחה	אדריכלות
לא	עותק פיזי מצוי בתיק התכנית	13: 13 23/12/2019	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	23/12/2019	67		רקע	תיעוד ושימור
לא		14: 12 27/01/2019	ראובן אלסטר	27/01/2019	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	ברוך יונסי			ירושלים	יוסף הנשיא	16			ilanab@cbs.gov.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	יהודה	14	02-5001393		office@rp-arc.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	1234		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@moded-sur.co.il
תיעוד/ שימור	יועץ	עמוס גדרון			שרש	האלון	71	02-5877637		amos@gidronarc.com
אדריכלות	הנדסאי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	38483	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		office@rp-arc.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 והרחבת יח"ד ברח' דון יוסף הנשיא 16, מקור ברוך, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה רביעית לשם הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד, ותוספת קומת מרתף לשם הרחבת יח"ד בקומת הקרקע.

ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

ד. קביעת שטחי בנייה מירביים.

ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.

ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ז. קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור.

ח. קביעת הוראות בדבר שימור מבנה היסטורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 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 מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	280	100
סה"כ	280	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	280	100
סה"כ	280	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



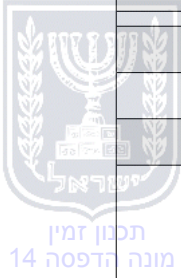
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בהתאם למפורט במסמכי התכנית</p> <p>2. תותר תוספת קומה רביעית מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת ותוספת יח"ד</p> <p>3. תותר הרחבת קומת מרתף, לשם הרחבת יח"ד בקומה מעל.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום היתר הבנייה המבוקש.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר קומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים במסמכי התכנית הינם מירביים, וצמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. הוראות השימור הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבוננו.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>ג. בגגות משופעים המתקנים הטכניים יצבו בתוך חלל הגג ולא תותר הצבתם מעל הגג.</p>



4.1	מגורים ב'
	ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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 חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום ואישור של מחלקת השימור של עיריית ירושלים לעניין עיצוב המבנה היסטורי, פרטי הבניין סוג האבן, פרזול, נגרות וכו'.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת השימור לפתרון החיזוק המוצע בתכנית.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהא הריסה בפועל של כל אשר סומן להריסה בדירות וכן הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה לביצוע החפירה מתחת המבנה הקיים תהיה הגשת דו"ח למהנדס העיר או מי מטעמו שיערך על ידי מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים בדבר ההיתכנות לחפירה ללא סיכון למבנה הקיים והאמצעים הנדרשים לביצוע חפירה זו</p>
ט	<p><b>עתיקות</b></p> <p>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>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>התאמה לתמ"א 34 - מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
אחורי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	4	16.8 (3)	7	36	195	סה"כ שטחי בניה (2) 549	76	54	419 (1)	280	16	1	מגורים	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	4	(3) 16.8	7	36	195	(2) 549	76	54	(1) 419	280	16	1	מגורים	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) לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת..

(2) כולל שטח עיקרי עבור מרפסות.

(3) גובה מדלפות הגג יהיה 816.8, מעל גובה זה יותר גג רעפים. מתקנים טכניים וחדר מכונות למעלית ישולבו בתוך חלל הגג ולא תותר חריגה מעבר למעטפת גג הרעפים. גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 819.5.

(4) כמסומן בתשריט.



קדמית כנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 שמירה על עצים בוגרים

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

### 6.2 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	בניה בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה

