

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0897660

תוספת שטחים וקומות לבנין קיים ברח' רשב"ם 3 מקור ברוך



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 :

04/07/2021

להפקיד את התכנית

מחיש

13/07/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 30069 חלקה 44 ברחוב רשב"ם 3 בשכונת מקור ברוך. בחלקה קיים מבנה שנבנה במקורו בשנות ה-30 בשכונת מקור ברוך, כמבנה אופייני לתקופה, בן 2 קומות. במהלך השנים נוסף קומה וחצי בהיתרים שונים.

התכנית מבקשת לשפר את חזית המבנה ולהשלים את הקומה העליונה, להסדיר את המדרגות ולהוסיף עמודת ממדי"ם מאחור.

מגישת הבקשה היא בעלת הזכויות 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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת שטחים וקומות לבנין קיים ברח' רשב"ם 3 מקור ברוך

1.2 שטח התכנית

מספר התכנית 101-0897660

1.2 שטח התכנית

0.287 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

220125 קואורדינאטה X

632825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' רשב"ם 3 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	רשב"ם	3	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	מוסדר	חלק	44	

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	פרק	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
23/09/1999		28	4804	תכנית זו מחליפה את תכנית 5685	החלפה	5685
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62	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			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד	12: 24 10/02/2021	משה שפירא	10/02/2021	84		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		20: 28 19/06/2022	יצחק שפירא	16/06/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		18: 16 25/10/2020	חיים קוזלובסקי	25/10/2020	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	נעמי איצ'ר (1)			ירושלים	רשב"ם	3	02-5375490		yossi.itcher@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רשב"ם 3 מקור ברוך.

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	יצחק שפירא	115343	פרטי	ירושלים	מחניים	8	02-5327389		panet@netvision.net.il
	מודד	חיים קוזלובסקי	1518		בני ברק	(1)	16			xyz2800382@gmail.com
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה (2)	54	02-6255520		shapiroarc@gmail.com

(1) כתובת: רח' טבריה 16 בני ברק.

(2) כתובת: לייב יפה 54 ארנונה ירושלים.

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 שטחים להרחבת יח"ד ותוספת יח"ד חדשות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ג
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 4 קומות.
4. קביעת מס' יח"ד.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
9. קביעת הוראות שימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



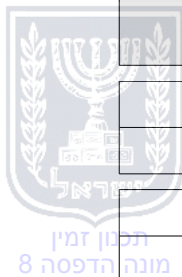
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1



3.2 טבלת שטחים

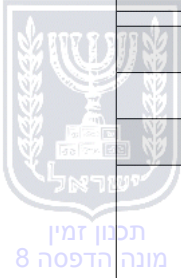
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	286.5	100
סה"כ	286.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	288.03	100
סה"כ	288.03	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>יותר מבנה בן 4 קומות וגג רעפים. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. קומת המרתף תשמש אך ורק למחסנים ושטחי שירות. לא יותר שימוש למגורים בקומת המרתף.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה עבור תוספת יחידות הדיור תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. 2. בהעדר פתרון חניה בשטח המגרש, תותר המרת חובת החניה בתשלום כופר בהתאם לנוהל בעיריית ירושלים.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>א. החזית המזרחית תועתק באופן מלא. ב. תנאי לטופס 4 יהיה אישור מח' השימור של עיריית ירושלים. ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת. ד. במקרה של תוספת לבנין: תותר תוספת בנייה לבנין לשימור בכפוף לאישור מחלקת השימור. ה. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני. ו. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבניה כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין הקיים ההיסטורי, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית או בחלל הגג. ח. הגדר/ השער/ האלמנטים המסומנים בוורוד בתשריט ובנספחי הבינוי מיועד/ים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.</p>
ד	<p>סטייה ניכרת</p> <p>א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. ב. מס' הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. ג. ההריסה המסומנת בתכנית הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. ד. הוראות השימור הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג וגוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי בכל הבניין יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן.</p> <p>3. יש לשמור על המשכיות פרטי האבן, והתאמה קווית של מיקום הפתחים.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות רעפים יוצבו דודי השמש בחלל הגג. קולטי השמש יונחו על גבי הרעפים.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>
ט	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח סביב כל בנין בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, שילוט, צנרת מים וביוב וכו'), של מגיש הבקשה להיתר.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 17.25	8	305	(1) 874	171		47	633	287	1	מגורים	מגורים ג'



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים	1	23

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) כולל שטח עיקרי למרפסות.

(2) גובה רכס גג הרעפים.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך השטח הפנוי בתא השטח, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקי נחל).

6.2 חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. חיזוק התוספות יעשה כחיזוק פנימי בלבד.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

