

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13185 א'

שם תוכנית: תוספת יח"ד ברח' הטורים 18, מקור ברוך, י-ם.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים  אישור תכנית מס' <u>13185 א'</u>  הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  בישיבה מס' <u>101</u> ביום <u>10/10/07</u>  מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ד"ר יוסף</u></p>	

## דברי הסבר לתוכנית

### תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה :-

תוכנית זו מוגשת על מנת :-  
להוסיף קומה שלישית לבניין לתוספת 2 יח"ד חדשות  
רקע תכנוני לתוכנית :-

לבניין זה אושר בשנת 1995 תב"ע שמספרה :- 4644 אשר מאפשרת את הקומה השניה ל-2 יח"ד חדשות  
ונבנה באישור היתר מס' :- 95/139

### פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל :-

לבניין עבירת בניה בקמת קרקע בחזית אשר מסומנת להריסה בתב"ע זו.

### מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלים :-

מגיש התוכנית הוא בעל קרקע .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יח"ד ברח' הטורים 18, מקור ברוך, י-ם.
		מספר התוכנית	13185 א'
1.2	שטח התוכנית		0.378 ד'
1.3	מהדורות	שלב	• מתן תוקף מספר מהדורה בשלב 2
			תאריך עדכון המהדורה 20/6/2010
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• היתרים או הרשאות</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• כן</li> </ul>

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	632-870
		קואורדינטה Y	220-040
1.5.2	תיאור מקום		רח' הטורים 18 שכי מקור ברוך י-ם.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	מקור ברוך
		רחוב	הטורים
		מספר בית	18

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	13	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מהחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
4644	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4644 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 4274	שנה עברית: י' יא שבט התשנ"א שנה לועזית: 12/01/1995
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: י' ב' ניסן התשנ"ו שנה לועזית: 22/3/1996





**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת קומה לשם תוספת שתי יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
  - קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 689 מ"ר (מתוכם 650 מ"ר שטחים עיקריים ו- 39 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.4 הגדלת מספר קומות 3 קומות ל-4 קומות בחזית רח' הטורים.
- 2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 7 – 9 יחידות דיור.
- 2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים בלבד.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין תוספות בניה להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

		0.378	סה"כ שטח התוכנית – דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תוכנית מאושרת 4644 והיתר בניה מס' 95/139	-	650	121+	529	מ"ר	מגורים
	-	9	2+	7	מס' יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
חזית לשימור	הריסה		
1	1	1	מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בניין :- - תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: תוספת קומה לשם הוספת 2 יח"ד חדשות במפלס +10.00
ב.	קווי בניין :- קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום
ג.	סטיה ניכרת :- א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ב. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
ד.	חזית לשימור :- החזית המסומנת בתשריט בקו אדום מיועדת לשימור וחלות עליה ההוראות הבאות :- 1. לא תותר כל פגיעה בחזית הבניין באופיה, בסגנונה ובאלמנטים המיוחדים שבה. 2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. 3. פתחי הבניין יהיו מאבני משקוף ומזוזה, בעומק של 15 ס"מ לפחות. 4. משקופי הפתחים יקבלו טיפול של קשתות עגולות או שטוחות. 5. רעפי הגג יהיו רעפי חמרה. 6. אבן הקודקוד (קופינג) של הגדרות והמעקות תהיה אבן טבעית מסותתת בעובי 7 ס"מ לפחות. 7. המרפסות המוצעות תגודרנה בסורגים בלבד, לא תותר בניית גדרות למרפסות מבטון ואבן. 8. פרטי המרפסות יהיו זהים למרפסות הקומה השלישית, מזחלות הגג יהיו ללא בליטות וללא ארגזים.



9. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.		
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970	פסולת בניין :-	ה.
<p>בנוסף על האמור בסעיפים לעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה :-</p> <p>(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2). הטמעת הנחיות השימור כאמור בסעיף 4ד' לעיל.</p> <p>(3). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>(4). תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>(5). מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p>	תנאים למתן היתר בניה בשטח :	ו.
אזור תקן חניה מופחת עפ"י תב"ע 5166ב', פטור מחניה בתחום המגרש עבור תוספת 2 יח"ד המוצעת בתוכנית זו.	חניה :	ז.
<p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. המרפסות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.</p>	מבנים ומרפסות להריסה :	ח.
בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.	קולטי שמש על הגג :	ט.

## 5. טבלת זכויות והולאות בניה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	תכסית משטח (תשטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
				מתחת למניסה	מעל למניסה							שטחי בניה	שטחי						
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת למניסה	מעל למניסה	12.90*	86%	86%	20	9	182	סה"כ שטחי בניה	שטחי	60	38.67	590	378	1	מגורים ב'
				1	4							689	-						
כמפורט בתשריט																			

הערות לטבלה:

\* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית וכהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\* רום המג: -15.06+

20/06/2010

עמוד 10 מתוך 12

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

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

**6.2 תמ"א 38**

- היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

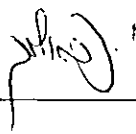
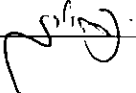
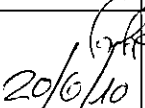
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש התוכנית: - 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			25111147	פאלוך יוסף שמחה	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			311039275	עבאדי יוסף	בעלי עניין בקרקע
			311039283	עבאדי שלי	
			46314019	ששון פרחי	
			4631402	ששון חביבה	
			000961086	שינברג דבורה	
			27708395	קרול שמעון	
			2563290	קרול אדל	
			6779156	כהן משה	
			25111147	פאלוך יוסף	
			021807920	פרידמן ישראל	
			037119732	פרידמן יוכבד	
		אודית שוחט אדריכלית מ.ת. 00101729	024528844	גבי אורית קליגלר	עורך התוכנית