

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

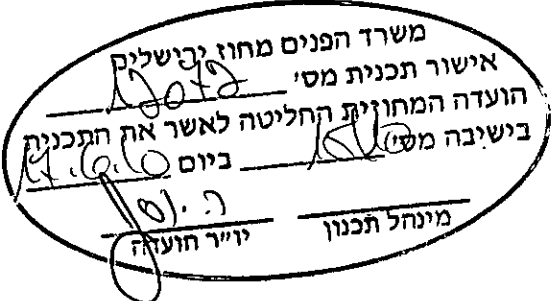
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12072

שם תוכנית: הרחבת דיור ותוספת קומה שכונת מקור ברוך

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

מדובר על מבנה בגוש 30078 חלקות 141,142 ברחוב בר גיורא 22-24 בשכונת מקור ברוך.
 על חלקה מספר 142 קיים בנין בן 2 וחצי קומות. יצא היתר מס' 04/190 לדירה קטנה בגג, וכעת מבקשים הרחבות יחידות דיור קיימת להשלמת קומה קיימת, וכמו כן תוספת קומה להרחבת יחיד קיימת.
 על חלקה מספר 141 קיים בנין בן 3 קומות. כעת מבקשים תוספת קומה לשם הרחבת יחיד קיימת.
 התכנית יוצרת על ידי הרחבות, חזית אחידה וגובה אחיד בין שתי החלקות.

רקע תכנוני לתכנית:

על החלקות הנ"ל חלות תכנית המתאר אשר פורסם בתאריך 16/07/1959.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

בחלקה מספר 141 קיים צריף ללא היתר ואישורים, אשר מיועד ומסומן בתכנית זו להריסה.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע: בעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת דיור ותוספת קומה שכונת מקור ברוך

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

12072

מספר התוכנית

404.91 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

09/11/2010 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220060 קואורדינטה X
632960 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב בר גיורא 22-24 בשכונת מקור ברוך

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים מקור ברוך בר גיורא 22-24

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30078	• רישום בשטח לא מוסדר	• חלק מהגוש	141,142	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
			• ביטול	תכנית מתאר 62

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		רבקה פפה	14/07/2008		15	ל.ר.	• מחייב	הוראות התוכנית
		רבקה פפה	14/07/2008	1		1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
		רבקה פפה	14/07/2008	1		1: 100	• מנחה למעט גובה ומס' יחיד וקווי בנין שהינם מחייבים.	נספח בנין

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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 השוליים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			5001993	מ-22 י-ם	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		029075413	אלטר אסתר	אלטר אסתר		
			5001914	מ-24 י-ם	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		6230022	רוינבעלד אסקר	רוינבעלד אסקר		

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר	מקצוע / תואר	יזם במועל
					שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית					ל.ג.	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר	מקצוע / תואר	בעלות
			02-5382182	בר גיורא 24	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		4755091	מועלים כדורי	מועלים כדורי		בעלות
			02-5001914	בר גיורא 24	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		4755092	מועלים ויקטוריה	מועלים ויקטוריה		בעלות
			02-5389584	בר גיורא 24	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		6230022	לוינבעלד אסקר	לוינבעלד אסקר		בעלות
			02-5389584	בר גיורא 24	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		6230021	לוינבעלד רנטר	לוינבעלד רנטר		בעלות
			02-5001993	בר גיורא 22	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		7877629	זנגר אלכסנדר	זנגר אלכסנדר		בעלות
			052-7613880	בר גיורא 22	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		7877630	זנגר אסתר	זנגר אסתר		בעלות
			054-3988688	בר גיורא 22	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		702835541	רוטנברג מנחם	רוטנברג מנחם		בעלות
			02-5001993	בר גיורא 22	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		011988201	פרידלנדר רבקה	פרידלנדר רבקה		בעלות
			02-5001993	בר גיורא 22	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		011988193	פרידלנדר מרדכי	פרידלנדר מרדכי		בעלות
			02-5001993	בר גיורא 22	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		029075413	אלטר אסתר	אלטר אסתר		בעלות

06/12/2010

עמוד 7 מתוך 14

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מו"ד
		0526644763	08-8521054	רח' מצודת 9 אשדוד		40126	200055010	רבקה פפה	אדריכלית	אדריכל	•
		0544289409	08-8551173	רח' העצמאות רח' 16/35 אשדוד		999		אלכס מורטנוב	מו"ד	מו"ד	•

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
ל.ר.	ל.ר.

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**

הרחבת דיור ותוספת קומה וגג רעפים לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד מגורים מאזור מגורים 3 (יעוד שלא עפ"י מבא"ת) לאזור מגורים 3/ בחלקות 141,142
- קביעת בינוי לתוספת קומה וגג רעפים ותוספות בחזית אחורית בכל המפלסים לשם הרחבת יחיד קיימות.
- קביעת שטחי בניה בהיקף של 296.35 מ"ר לחלקה 141, ו-348.16 מ"ר לחלקה 142.
- שינוי קווי בניין וקביעתם מחדש.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.405
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		296.35	+57.5	238.85	מ"ר	מגורים (חלקה 141)
		3	0	3	מסי יחיד	
מצב מאושר לפי היתר		348.16	+147.43	200.73	מ"ר	מגורים (חלקה 142)
		3	0	3	מסי יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	הריסה בתא שטח 1	1	מגורים ב' 3
	2	2	מגורים ב' 3

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

שם ייעוד: מגורים ב' 3	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2

- א. עיצוב אדריכלי: הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- ב. תשתיות מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- ב.1 מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- ב.2 כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.
- ג. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ד. תניה: מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ה. מבנה להריסה: המבנה המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקו צהוב מיועד להריסה, ויהרס ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.
- ו. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

- ז. סטיה ניכרת : כל תוספת יח"ד ו/או שינוי בקו בניין ו/או תוספת גובה. בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
- ח. תנאים למתן היתר בניה : בנוסף על האמור בסעיפים (ג) היטל השבחה (ד) חניה (ה) בניה להריסה (ו) שלבי ביצוע(ז) סטיה ניכרת
- 1.ח. עיצוב חזיתות גודל וקצב הפתחים באופי חזית ופתחים קיימים בתיאום עם מהנדס העיר וצוות השימור העירוני כתנאי למתן היתר בניה.
- 2.ח. תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס קונסטרוקציה ליציבות הבנין, וכי תוספת הבינוי היא אפשרית על גבי המבנים הקיימים.
- 3.ח. לעת מתן היתר בניה- תובטח גישה למתקנים משותפים לגג הבנין בתאום עם מהנדס העיר או עם מי מטעמו.
- 4.ח. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון למעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ל/ אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תח' שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ממני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
2.99	0	ציד-י-ממני 2.62-4.23 תשריט	3.03	0	* 12.10	3	150.43	296.35	-	-	197	1	מגורים 3 ב'י
2.84	3.68	0	2.87	0	* 12.10	3	165.79	348.16	-	-	210	2	מגורים 3 ב'י

הערך לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המריבויים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשובי שטחים בתוכנית. התשנ"ב, 1992. שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* גובה רום גג הריעפים 13.30

הוראות נוספות

6.1 מי נגר עילי

בשטח התוכנית יותר שטח שלא ייקטן מ 25% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר. אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.

6.2 היטל השבחה

מס' יח"ד המירבי יהיה 8 יח"ד. מודגשת בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6.3 פיקוד העורף

היתר לתוספות בנייה 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 ומילוי אחר התנאים הבאים:

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).

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).

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר / תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	ד.א.א.		029075413 6230022	אלטר אסתר רובינפלד אוסקר	מגיש התכנית
			ל.ר.	ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	נושאת אחריות ד.א.א.	פ.א.א. אדיכלים	4755091 4755092 6230022 6230021 7877629 7877630	מועלם כדורי מועלם ויקטוריה רובינפלד אוסקר רובינפלד רנטה זנגר אלכסנדר זנגר אסתר	בעלי עניין בקרע
		הבטחה דפוס 40120	702835541 011988201 011988193 029075413	רוטנברג מנחם פרידלנדר רבקה פרידלנדר מרדכי אלטר אסתר	עורך התכנית
			200055010	רבקה פפה	