

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' מק/13592**

**שם תוכנית: הרחבות יח"ד בשטח של עד 120 מ"ר לדירה מורחבת  
ברח' רשב"ם 10.**

**מחוז: ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**  
**סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת.**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="margin: 0;">ועדה מקומית ירושלים</p> <p style="margin: 0;">אישור תכנית מסייג   13592</p> <p style="margin: 0;">תועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מסייג   19 ביום 13.9.10</p> <p style="margin: 0;">סמנכ"ל תכנון   יו"ר הועדה</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית זו מבקשת להוסיף לבניין קיים בשכונת מקור ברוך, ברחוב רשב"ס 10 תוספת של קומה רביעית וצורה שונה של חלוקת הדירות המאושרות כך שדירה 6 המאושרת תעבור לקומה החדשה המוצעת בתוכנית זו. וכן תוספת בניה חזונית של חדר מדרגות ומעלית, ובכך לתת אפשרות כניסה לדירות בצורה מסודרת יותר מהמצב המאושר כיום. כמו כן מבקשת תוכנית זו להפוך לשטח עיקרי את כל שטחי השירות הקיימים בקומה 3 ובכך להפוך את דירה 5 לדירה מרווחת יותר ומסודרת.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>הרחבות יח"ד בשטח של עד 120 מ"ר לדירה מורחבת, ברח' רשב"ם 10.</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>301 מ"ר</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 12/10/2010</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>מהדורות</p> <p>סיווג התוכנית</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>מהדורות</p> <p>סיווג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>מהדורות</p> <p>סיווג התוכנית</p>

## 1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>קואורדינטה X</p> <p>קואורדינטה Y</p>	<p>ירושלים</p> <p>220-150</p> <p>632-850</p> <p>ירושלים</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>יישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p>
<p>שכונה: מקור ברוך, רח' רשב"ם מס' 10</p> <p>חלק מתחום הרשות</p> <p>ירושלים</p> <p>מקור ברוך</p> <p>רשב"ם</p> <p>10</p>	<p>ירושלים</p> <p>ירושלים</p> <p>ירושלים</p>	<p>ירושלים</p> <p>ירושלים</p> <p>ירושלים</p>

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	69	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי/כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך עריכת המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר גיליונים	מספר עמודים	מספר מ"מ	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מקומית	אדר' אורית קליגלר	אדר' אורית קליגלר	12/10/2010	לא רלוונטי	לא רלוונטי	11	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	אדר' אורית קליגלר	אדר' אורית קליגלר	12/10/2010	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:250	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מקומית	אדר' אורית קליגלר	אדר' אורית קליגלר	12/10/2010	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:100	1:100	מנוחה – כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בנינו (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-5002079	רח' רשבים 10 י"ם		רח' רשבים 10 י"ם		55469084	קרול חנה	

## 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							27707090		הרטמן יחזקאל	
							55469084		קרול חנה	
							54573985		הרטמן שמעון	
							5335406		פיקל מלכה	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Aklain1@Enativ.com	5003469	052-7640431	02-5003469	רח' זכרון יעקב 10 י"ם			0010729	024528844	גבי אורית קליגלר	אדריכל
			02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י"ם			502	2408938	מר ראובן אלסטר	מודד

**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
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה 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, מעלית וחדר מדרגות, לצורך הרחבות יח"ד עד 120 מ"ר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה, כמפורט להלן:

○ קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות: א' ובי' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי, ובהתאם לקיים בשטח.

○ קביעת בינוי עבור חדר מדרגות ומעלית בהתאם לנספח הבינוי, ובהתאם לקיים בשטח.

○ קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.

○ מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-473.74- מ"ר (מתוכם 460.09 מ"ר שטחים עיקריים ו-13.65 מ"ר שטחי שירות).

2.2.6 הגדלת מספר קומות מ-3 קומות ל-4 קומות מעל מפלס הכניסה.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.10 קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

2.2.11 קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.301				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	275.49	184.60+	460.09		עפ"י היתר 05/672
	מס' יח"ד	6	0	6		

הערה:- בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 –זכויות והוראות בניה, - גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
עץ לשימור	מדורות/מבנה/גדר להריסה	1	1	מגורים ב'
1	1			

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100%	301	301	אזור מגורים 3
100%	301	301	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:-	
1. תוספת בניה והפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומות א' וב' לשם הרחבת יחיד הקיימות בהן.	
2. תוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידת דיור בקומה שמתחת.	
3. תוספת של חדר מדרגות ומעלית בחזית המזרחית של הבניין.	
4. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי – נספח מסי 1.	
5. מודגש בזאת כי שטח כל יחיד מורחבת לא יעלה על 120 מ"ר.	
ב. מודגש בזאת כי נספח מסי 1 הנו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מסי יחיד מירבני, גובה בניה מירבני, מסי קומות מירבני, שטחי בנייה מירביים, וקווי בניין מירביים.	
ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום	
ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידת דיור.	
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
ה. תנאים למתן היתר בניה:-	
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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה 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.	
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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.	
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.	
4. ראה סעיפים 4.1.2 ד' (רישום הערת אזהרה), לעיל, וראה סעיפים 4.1.2 ז' (העתקת מתקנים על הגג) 4.1.2 י' (הריסה), 4.1.2 י"ט (עץ לשימור), 4.1.2 י"ג (חשמל), 4.1.2 י"ז (חניה), להלן.	
ו. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	



<p>ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:-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 טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>
<p>ח. עיצוב אדריכלי:-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
<p>ט. כחלק בלתי נפרד מהחבת יח"ד מס' 3, תפורק החזית הצפונית הקיימת של המעבר המקורה במפלס +3.40 העשויה מחומרים שאינם מאבן, ותיבנה מחדש מאבן כדוגמת האבן הקיימת בבניין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ובהתאם להוראות עיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.</p>
<p>י. מדרגות/קיר מבנה להריסה: המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>
<p>י"א. קולטי שמש על הגג:</p> <p>1. בגנות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
<p>י"ב. גריסת פסולת בניה ופינויה:-</p> <p>שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970, פינוי הפסולת יעשה ע"י היזם ועל חשבונם.</p>
<p>י"ג. הוראות בנושא חשמל:-</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>
<p>י"ד. מתקני תקשורת:-</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p>ט"ו. סטייה ניכרת:-</p> <p>א. גובה הבניה המירבי וגובה המעלית המצויינים בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ב. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ג. 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>
<p>ט"ז. עץ לשימור:-העץ המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור, ואסורה עקירתו או פגיעה בו.</p>
<p>י"ז. חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא השטח בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא השטח (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת	מעל						שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת			
												שרות	עיקרי				
כמפורט בתשריט	-	-	4	15.30 מ' וקמפורט בנספח מס' 1.	45%	18	6	158 %	473.74	-	-	13.65	460.09	301 מ"ר	1	מגורים ב'	

הערות לטבלה:

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

**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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייתה בשלבים.	-
1	הבנייה בקומות קרקע, אי, ובי, תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	-

**7.2 מימוש התוכנית**

15 שנה מיום אישור התוכנית.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	קרול חנה	55469084		אני (ח)	
יזם בפועל (אם רלבנטי)	לייר				
בעלי עניין בקרקע	הרטמן יחזקאל	27707090			
	קרול חנה	55469084		אני (ח)	
	הרטמן שמעון	54573985			
	פיקל מלכה	5335406			
עורך התכנית	גבי אורית קליגלר	024528844		אורית שוחט ע. ד. כ. ל. י. ת. 00101729	14/10/10