

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/10992

שם תוכנית: הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה ברח' הטורים 29 ירושלים.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

ועדה מקומית זכ"מ 10992  
 אישור תכנית מס' 10992  
 חוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 20/10 ביום 29.11.10  
 מנהל העיר  
 חוקר העדה

## דברי הסבר לתוכנית

- קביעת בינוי לתוספות בניה בשני מפלסים לשם הרחבת יחיד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת תוספת שטחי בניה.

### תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

בגוש 30078 חלקה 175, רחוב הטורים 29 בשכונת מקור ברוך קיים מבנה ב 3 קומות. תכנית זו באה להכשיר עבירות בניה של סגירת פיר קיים, והרחבתו לדירות הקיימות.

### רקע תכנוני לתכנית:

על חלקות הנייל חלות התביעות הבאות:

תכנית מתאר 62 שפורסם בתאריך 16/07/1959

תב"ע 4461 שפורסם בתאריך 18/09/1994

### פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

קיימים עבירות בניה בפועל על המגרש הנייל, אשר בתכנית זו חלקן מבוקש ויוכשר

### מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:

בעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה  
ברח' הטורים 29 ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מק/10992

מספר התוכנית

454 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 29.12.2010

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

- 62 א(א) סעיף קטן 12, 62 א (ג)

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 220000 קואורדינטה X  
633025 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב הטורים 29 בשכונת מקור ברוך ירושלים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
- שכונה רחוב מספר בית מקור ברוך הטורים 29

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30078	• שומא	• חלק מהגוש	175	

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
16/07/1959	מספר 687	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר לירושלים.	• שינוי/כפיפות	תכנית מתאר 62
18/09/1994	מספר 4247	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 4461 ממשיכות לחול.	• שינוי/כפיפות	4461

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	רבקה פפה יהודה הרשקוביץ	רבקה פפה יהודה הרשקוביץ	23/12/2010	1	ל.ר.	1:100	מנחה כשחלק מתחנות מחייבים	נספח בינוי (נספח מס' 1)
	ועדה מקומית	רבקה פפה יהודה הרשקוביץ	רבקה פפה יהודה הרשקוביץ	23/12/2010	1	ל.ר.	1:200	מחייב	נספח שטחים (נספח מס' 2)
	ועדה מקומית	רבקה פפה יהודה הרשקוביץ	רבקה פפה יהודה הרשקוביץ	29/12/2010	ל.ר.	14	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	רבקה פפה יהודה הרשקוביץ	רבקה פפה יהודה הרשקוביץ	23/12/2010	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
				5382292	רח' הטורים 29				קמינר יצחק טובה		מגיש התוכנית

## 1.8.2 יזם במועל

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

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית
						046332730 010147106 003553518 17137308 000919191 000919209 040120586 6554266 1713985 17139858 027950968 0579704692		רחון רחל פינקלשטיין ישראל משה פינקלשטיין מנוחה הלד יוכבד מהרוז אסמעיל זדה/חוכר קלופמן אפרים פרל צפורה זדה רוזן איסמעיל זדה יפה איסמעיל זדה שחרוד זדה רמי קמינר יצחק טוביה קמינר נחמה		בעלות בעלות בעלות בעלות חוכר בעלות בעלות בעלות בעלות בעלות

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'
	088521054 026483683	0526644763 0544289409	088521054 088551173	הנביא נחום 3/2 אשדוד העצמאות 16/35 אשדוד		40126 959	200055010 29332673	רבקה פפה מורטוב אלכס		עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

**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.	

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**

הרחבות יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה ברח' הטורים 29

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ב.
- 2.2.2 (א)-קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות: קרקע, א ו- ב לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- (ב)- מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 680.38 מ"ר מתוכם 633.34 מ"ר שטחים עיקריים ו 47.04 מ"ר שטחי שרות.
- 2.2.5 קביעת שלבי הביצוע להקמת תוספת הבנייה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/הגדרה/מדרגות להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.454
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		633.34	+44.1	589.24	מ"ר	מגורים
		6	0	6	מסי יח"ד	



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

**3.1 טבלת שטחים**

מבנה / גדר להריסה תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	1	1	אזור 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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	454	100	454
100	454	100	454

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
100	אזור מגורים ב'	100	אזור מגורים 3 מיוחד
100	סה"כ	100	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ב	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 0.00), קומה א' (מפלס +3.00) וקומה ב' (מפלס +6.00), לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח בינוי מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.	
ב.		
ג.	מודגש בזאת כי נספח הבינוי ונספח חישוב השטחים (נספחים מס' 1 ו-2) הנם מנחים בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	
ד.	קווי בניין	
ה.	זכויות בניה	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ו.	מס' יח"ד	מס' יח"ד המרבי בבניין יהיה 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ז.	סטייה ניכרת	<p>1) גובה הבניין המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה. (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2) מס' יח"ד המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3) קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון וסתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.
ט.	תנאים למתן היתר בניה בשטח	<p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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 ותוכנית שיוך חניה ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום וואפן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות התשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי הביוב</p>

<p>ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"ח מגישי התוכנית.</p> <p>(4) חיזוק מבנים תמ"א 38 תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>(5) ראה סעיפים 4.1.2 ו' (רישום הערת אזהרה) 4.1.2 י"א הריסה.</p>		
<p>(1) מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא השטח בלבד.</p> <p>(2) החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבנה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p>	חניה	י.
<p>גדר/מבנה/מדרגות/פרגולה/חריגות בניה להריסה :  הגדר/המבנה/המדרגות/הפרגולה/חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש הערייה במועד המוקדם שבניהם.</p>	הריסה	יא.
<p>(1) בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בבגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>(2) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	קולטי שמש על הגג	יב.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בנייה מ"ר/מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שרות		
			0	3	10.9	51		6	151	0	0	47.04	633.34	1	מגורים ב
כפי המסומן בתשריט															

הערה לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חישובי שטחים בתוכנית. התשנ"ב, 1992. שטחי התניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות 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.

**6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה**

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.

**6.3 שילוט**

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

**6.4 קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.  
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.5 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.6 רשות העתיקות**

עפ"י חוק העתיקות, התש"ח-1978 אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

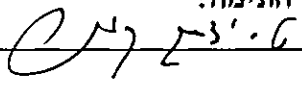
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא בזה לרווחת הדירה שמעליה.	

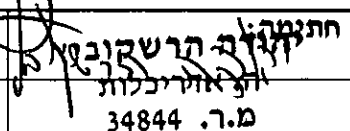
**7.2 מימוש התוכנית**

ל.ר.

**8. חתימות**

שם:	יצחק טוביה קמינר	חתימה:		תאריך:	10/1/2011
ת.ז.:	027950968	מספר תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם:	רבקה פפה	חתימה:		תאריך:	
ת.ז.:	200055010	מספר תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם:	יהודה הרשקוביץ	חתימה:		תאריך:	
ת.ז.:	037665270	מספר תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם:	ל.ר.	חתימה:		תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם:	ת.ז.:	חתימה:	תאריך:	בעלי הקרקע
רחל חזן	046332730			
ישראל משה פינקלשטיין	010147106	י.א. פינקלשטיין	11/1/2011	
מנוחה פינקלשטיין	003553518	ל.א. פינקלשטיין	11/1/11	
יוכבד הלר	17137308			
מהרוך אסמעיל זדה	000919191	א.ת.	13/01/11	
אפרים קלופמן	000919209	ל.א. (הלר)	12.01.11	
צפורה פרל	040120586			
רונון זדה	6554266			
יפה איסמעיל זדה	1713985			
שהרוך איסמעיל זדה	1713958			
רמי זדה	027950968	י.א. פינקלשטיין	10/1/2011	
יצחק טוביה קמינר	0579704692	חמיה קמינר	10.1.2011	
נחמה קמינר				