

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 13444

**הרחבות דיור ותוספת 2 קומות ל-2 יח"ד חדשות,
רח' בר גיורא 36, מקור ברוך**

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה
<p>אשר 16.11.11 10/1183</p>	

דברי הסבר לתוכנית**מס' 13444, שם תכנית: הרחבות דיור ותוספת 2 קומות ל-2 יח"ד חדשות, רח' בר גיורא 36, מקור ברוד.****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 58 בגוש 30078 רח' בר גיורא 36, בשכונת מקור ברוד בירושלים, התב"ע התקפה הינה תכנית המתאר, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 3, בו מותרים 90%, למעשה בבנין הקיים לא נוצלו כל אחוזי הבניה המותרים, כך שהתוספות המופיעות בנספח הבינוי כמוצעות הינם בחלקם שטחים מאושרים, וכך הם מופיעים בטבלת השטחים.
- בתכנית זו מבקשים דיירי הבנין להרחיב את דירותיהן הקיימות בחזית הצפונית לשיפור תנאי המגורים, וכן מוצעת תוספת 2 קומות (שהעליונה בחלל גג רעפים) עבור הקמת 2 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

- לא נמצא בעיריה היתר בניה לבנין זה, וככל הידוע לא אושרו בו הקלות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות הינן מוצעות ואינן קיימות בפועל, למעט התוספות המסומנות בקו אדום מקוקו ומוצעות בתכנית זו להכשרה, או לחילופין שמסומנות בקו צהוב ומיועדות להריסה, כמפורט בנספח הבינוי.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף /או על זכויות בניה משותפות

- מגיש התכנית הוא מבעלי הקרקע, וקיימת הסכמת כל בעלי הקרקע (ראה טופס עמדת בעלים).

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדריי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התכנית			
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות דיור ותוספת 2 קומות ל-2 יח"ד חדשות, רח' בר גיורא 36, מקור ברך
	מספר התכנית		13444
1.2	שטח התכנית		393 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב		1
	תאריך עדכון המהדורה		18/1/11
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית		
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה מערב מזרח – Y	632965
		קואורדינטה דרום צפון – X	219970
1.5.2	תאור מקום		בין רח' בר גיורא לרח' החשמונאים
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים מקור ברך בר גיורא 36

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30078	לא מוסדר	חלק מהגוש	58	-

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959 "תמוז תשי"ט
5022 א'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 א', הוראות תכנית 5022 א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000 כ"ג שבט תש"ס
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010 ו' שבט תש"ע

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	זילברמן אדרי אלה	18/1/11	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	זילברמן אדרי אלה	18/1/11	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	זילברמן אדרי אלה	18/1/11	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה *	תכנית בניוי (נספח מס' 1)

* למעט נתוני מספר יחיד, שטחי בניה, קווי בנין וגובה בניה שהינם מחייבים.

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-5822119	רח' ישא ברכה 38 י-ם	לי"ר	לי"ר	דר. 03604454	גרינפלד דוד	לי"ר

1.8.1.1 יזם בפועל
לי"ר

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע	
										לי"ר	לי"ר
				רח' בר גיורא 36 י-ם	לי"ר	לי"ר	017708793	דיסין פרץ	לי"ר	לי"ר	
				רח' בר גיורא 36 י-ם	לי"ר	לי"ר	023866536	דיסין בילא	לי"ר	לי"ר	
				רח' בר גיורא 36 י-ם	לי"ר	לי"ר	031463235	פרויליך מאיר	לי"ר	לי"ר	
				רח' בר גיורא 36 י-ם	לי"ר	לי"ר	031712789	פרויליך עד	לי"ר	לי"ר	
				רח' ישא ברכה 38 י-ם	לי"ר	לי"ר	דר. 03604454	גרינפלד דוד	לי"ר	לי"ר	
				רח' ישא ברכה 38 י-ם	לי"ר	לי"ר	025637885	גרינפלד אילה	לי"ר	לי"ר	

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע המשך
				רח' החשמלונים 5-י	לי"ר	לי"ר	05607736	קליין יוסף	לי"ר	
				רח' בר גיורא 36-י	לי"ר	לי"ר	036117158	סולובייציק משה	לי"ר	
				רח' בר גיורא 36-י	לי"ר	לי"ר	040917841	סולובייציק דבורה מ.	לי"ר	

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

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	תאגיד מס' / שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ellya@netvision.net.il			02-6242731	רח' בן יהודה 34-י	לי"ר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל	עורך ראשי
meimad@meimad-sur.co.il			02-6522294	רח' כנפי נשרים 68-י	לי"ר	502	2408938	ראובן אלסטר	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- תוספות בניה בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד קיימות וחדר מדרגות.
- תוספת 2 קומות (העליונה בחלל גג רעפים) עבור 2 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי במפלסים, +0.00, +3.64 להרחבת יח"ד בחזית הצפונית וחדר מדרגות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות (העליונה בחלל גג רעפים) עבור 2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-630 מ"ר (מתוכם 593 מ"ר שטחים עיקריים, ו-37 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	393 מ"ר
------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר עפ"י תכנית המתאר, בפועל קיים 294.50 מ"ר	593		+240	353	מ"ר	מגורים
	6		+2	4	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה		
1	ל"ר	1	אזור מגורים ב'

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ב'****4.1.1 שימושים**

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי:

1. תותר תוספת בניה במפלסים, +0.00, +3.64 עבור הרחבת יח"ד קיימות בחזית הצפונית ותדר מדרגות, בהתאם לנספח הבינוי.
2. תותר תוספת 2 קומות (העליונה בחלל גג רעפים) עבור 2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
3. שיפוע גג הרעפים של הקומה הרביעית המובלעת בחלל גג רעפים, תחל מ-1.00 מטר מגובה רצפת הבטון שמתחתיה, הכל על פי המסומן בנספח הבינוי.

ב. קווי בנין:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תיאום עם מפקדת הגי"א.
3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.
4. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 6 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ל-2 יח"ד המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
5. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתות, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה,

ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סלולריים), 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.

ה. מבנה להריסה:

1. המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, ויהרס לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ו. היטל השבחה:

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

ז. קולטי שמש על הגג:

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את דודי השמש ואת המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

ח. שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור:

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

ט. סטיה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

י. פסולת בנין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

יא. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

יב. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.

יג. תמ"א 38 – חיזוק מבנים:

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).

ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים "מיום 23 ביוני 2008).

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

יד. הוראות שימור:

- ג. יוסרו התוספות בגב הבית וכן סגירת אחת המרפסות האחוריות.
- ד. לא יפתחו פתחים חדשים בחזיתות המבנה הקיים.
- ה. ישומרו הסורגים ומעקות הברזל, תוך חיזוקים והתאמות לתקנים המחייבים כיום.
- ו. ישומרו מערכות המדרגות החיצוניות אשר יתחברו למדרגות אשר יובילו לקומות הנוספות.
- ז. ישומרו פריטי הנגרות בבנין ובפנים הדירות.
- ח. תשוקם הגדר לרחוב למצבה המקורי, ראה נספח הבינוי לענין זה.
- ט. גג הרעפים יהיה 4 שיפועי, תיבדק האפשרות להחזרת גג הרעפים של המבנה המקורי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- צידו- שמאלי	מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת					מעל לבניסה הקובעת	שירות	שירות			
כמסומן בתשריט			-		13.30	6	161	630	-	37	593	393	1	מגורים ב'

*קומה רביעית מובלעת בחלל גג רעפים.

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

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

1. הבניה בחזית הבנין תבוצע בהינף אחד עבור הרחבות יח"ד בחזיתות.
2. הבניה על הגג תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.1.11		לי"ר	ד.ר. 03604454	גרינפלד דוד	מגיש התכנית
ראה סעיף 1.8.3 לעיל רשימת בעלי ענין בקרקע וחתימתם על טופס הסכמת שכנים					בעלי ענין בקרקע

19.1.11		לי"ר	16582892	אדרי' אלה זילברמן	עורך התכנית
---------	--	------	----------	----------------------	-------------

אלה זילברמן
אדריכלית
מ.ר. 107386