

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 11686

שם תוכנית: הרחבה, תוספת יח"ד וקומות, רח' הטורים 30, מקור ברוך.

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית****1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית המוגשת הינה תכנית המתאר לירושלים. בשטח הנידון קיים בנין בהיתר ל 3- קומות בהיקף של סה"כ כ-756.90 מ"ר. אנו מבקשים תוספת של 2 קומות (2 יחידות דיור חדשות) על ההיתר הקיים כולל הרחבה לבנין הקיים.

**2. רקע תכנוני לתכנית**

התכנית בסמכות ועדה מחוזית, עקב שינוי היעוד ותוספת הזכויות, התכנית בהכנה בהתאם לנוהל מבא"ת גרסה ספטמבר 2007.

**3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

אין עבירות בניה למעט מרפסות שירות שנסגרו ותזוזה קלה של הבנין (שטחים אלו יוכשרו בתב"ע זו).

**4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע**

מגיש התוכנית הוא בעלים של הגג וישנו הסכם מהטאבו לגבי הסכמת השכנים לתוספת דירות וקומות.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבה, תוספת יח"ד וקומות, רח' הטורים 30, מקור ברוך.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

11686

מספר התוכנית

352 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

- מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב

20-02-2011

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

- 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

633000 קואורדינטה X  
220037 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**  
שכונת מקור ברוך  
צפון-רח' הזית  
דרום- רח' בר גיורא  
מערב- רח' הטורים

**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 30

**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	131	

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
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	ביטול	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו' שבט התשי"ע שנה לועזית 21.01.10
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. שאר הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן תשנ"ו שנה לועזית 22/3/1996

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדריכל דן ברלב	20-02-2011	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית תשריט
	וועדה מחוזית	אדריכל דן ברלב	20-02-2011	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	וועדה מחוזית	אדריכל דן ברלב	20-02-2011	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהתנאים - מחייבים - ראה הערה בדף זה.	

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.

הערה:

א. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים, סימוני מבנה להריסה ונסיגה בקומה עליונה.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30078/131				5811418	רח' משה זקס 9, ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	701367	אליהו לוי	לי"ר

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אומי העניין בקרקע
		6297777		כבר ספרא 1, י-ם	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	עזרית יושלים	לי"ר	בעלים
				הטורים 30, י-ם	לי"ר	לי"ר	052817491	זינקובר בן ציון	לי"ר	בעלים
				הטורים 30, י-ם	לי"ר	לי"ר	033355983	זינקובר רייטל	לי"ר	בעלים
				הטורים 30, י-ם	לי"ר	לי"ר	034394213	מזרחי מרדכי	לי"ר	בעלים
				הטורים 30, י-ם	לי"ר	לי"ר	066102252	מזרחי תהילה	לי"ר	בעלים
				הטורים 30, י-ם	לי"ר	לי"ר	034374470	טרבטינגוט נחמיה	לי"ר	בעלים
				הטורים 30, י-ם	לי"ר	לי"ר	03278140-3	טרבטינגוט ארלנר	לי"ר	בעלים
		5811418		משה זקס 9, י-ם	לי"ר	לי"ר	701367	לוי אליהו	לי"ר	בעלים

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אדר/ככל / הנדסאי / מתכנן
dhbarlev@netvision.net.il	5002252	052-7634224	5002299	אהלי יוסף 20 י-ם	לי"ר	10476	0767105	דן ברלב	תואר שני (M.A.R.C.H.) באדריכלות	• אדריכל / מתכנן
Nok256@bezeqint.net	08-8551173	054-4389292	08-8551173	רח' העצמאות 16/35 אשדוד	לי"ר	959	307040618	אלכס מורטוב	מודד מוסמך	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
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**

תוספת יח"ד חדשות בקומות חדשות כולל הרחבות דיור לבנין הקיים. ברח' הטורים 30 מקור ברוך י-ס.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע ממגורים 3 למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת שתי קומות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
- 2.2.3 קביעת בינוי למעלית בחזית הצפונית.
- 2.2.4 סגירת מרפסות בחזית הצפונית בקומה ב', מפלס +6.60, והפיכתן לשטח עיקרי.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 616.8 מ"ר (מתוכם 568.2 מ"ר שטחים עיקריים ו-48.6 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.6 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין הריסה ופרוק סגירת מרפסות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.352
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י היתר מס' 22587 (מס. בקשה 72/724.2)	568.2		+ 207.9	360.3	מ"ר	מגורים ב'
	7		+2	5	מס' יח"ד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	100	עצים לשימור 100

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.	<p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>ב. לא יותרו מרפסות זיזיות בקומות ג' ו-ד' בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. בקומה ד' מפלס +12.72 תבוצע נסיגה כלפי חזית מערבית בעומק שלא יפחת מ-2 מ'.</p>
ב.	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י</p>

	הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה יהא ניקוי החזיתות ____ ומתקנים טכניים.		
ג.	החניה תהיה ע"פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה .	חניה:	
ד.	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.	שילוט	
ה.	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.	בתוספת בניה על גג משותף:	
ו.	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.	היטל השבחה	
ז.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970	פסולת בנין	
ח.	א. 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. ב. 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. ג. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002 .	סטיה ניכרת	
ט.	א. המרפסות אשר נבנו ללא היתר מסומנות לפירוק בנספח בינוי מס' 1 יפורקו על ידי מגיש הבקשה להיתר בחלק המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.	הריסה	

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

אחוזי בתעריט	קווי בניה (מסד)		מספר קומות		גובה מבנה (מסד)	הכסית (%)	צפיפות לדונם (יחיד' נטו)	מספר יחיד' מסר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה מ"ר/אחוזים				גודל מרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	כמסונן בתעריט	כמסונן בתעריט	קדמי	מספר קומות							מספר מרחות	מעל לבניסה לקובעת	מתחת לבניסה לקובעת	שרות			
כמסונן בתעריט	כמסונן בתעריט	כמסונן בתעריט	5	-----	16.98*	40%	19	7	175	616.8	-----	-----	48.6	568.2	352	100	מגורים ב'

הערה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

\* גובה בנין סופי כולל מעקה גג.

**6. הוראות נוספות****6.1 תמ"א 38**

היתר לתוספת 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:

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 \ אמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008.
- ב. 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**

הבניה תבוצע בהינף אחד. הבניה של הקומות החדשות תהיה בהינף אחד.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	א/א ירון א/י		701367	לוי אליהו	מגיש התוכנית
				עיריית ירושלים	בעלי עניין בקרקע
			027799907	רובינשטיין טויבא	
			023868144	זינקובר יהושע	
			052817491	זינקובר בן ציון	
			000359695	שלום רות	
			000359703	כהן מרדכי	
			000924647	אבוקסיס אסתר	
			052638970	כהן משיח משה	
			034374470	טרכטינגוט נתמיה	
			03278140-3	טרכטינגוט ארלנגר	
	א/א ירון א/י		701367	לוי אליהו	
			0767105	דן ברלב	עורך התכנית

כא אג א  
א א א  
כא אג א  
א א א  
2 א א  
20 11