

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14085

שם תוכנית: הרחבות ותוספת יח"ד ברח' הטורים 14, מקור ברוך.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>14085</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>22/11</u> ביום <u>9.10.11</u> <u>מיחל תכנון</u> יו"ר העדה</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית**מס' תוכנית: - 14085****שם תכנית: הרחבות ותוספת יח"ד ברח' הטורים 14, מקור ברוך, ירושלים.****תאור התכנית והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 17 בגוש 30069 רח' הטורים 14, שכי מקור ברוך, ירושלים, התב"ע התקפה הינה תוכנית המתאר לירושלים, 62, וייעוד החלקה אזור מגורים 3.

- בבניין קיים היום 3 קומות, 5 יח"ד וחנות מכולת בקומת קרקע.

- התוכנית מציעה הרחבות דיור ל-3 יחידות דיור קיימות ואחוריות, וכן תוספת קומה חדשה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתר בניה מס' 87/365, שאישר הרחבת יח"ד קיימת בקומה שלישית, בפועל חרג בעל הדירה מהבניה המאושרת בקומה שלישית, וכן השתמש בעליית גג ע"י הגבהת גג הרעפים, ללא היתר.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.

הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה,

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

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבניין.

שם עורכת התוכנית – אדריכלית אורית קליגלר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית
הרחבות ותוספת 2 יח"ד ברח' הטורים 14, מקור ברוך.

מספר התוכנית 14085

1.2 שטח התוכנית

401 מ"ר.

1.3 מהדורות

שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 2/11/2011

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית

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

• כן

• ועדה מחוזית

• לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220430

קואורדינטה Y 632830

1.5.2 תיאור מקום

רח' הטורים, סמוך לרח' רש"י, בשכונת מקור ברוך, בירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית ירושלים

• התייחסות לתחום הרשות

נפה ירושלים

יישוב ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה מקור ברוך

רחוב הטורים

מספר בית 14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	• מוסדר	• חלק מהגוש	17	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
5166/ב'	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב' הוראות תוכנית 5166 ב' תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו' שבט התשי"ע שנה לועזית: 21/1/2010
5022	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 על שינוייה הוראות תוכנית 5022 על שינוייה, תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4847	שנה לועזית: 30/1/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר רלוונטי	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מתוזית	אדרי' אורית קליגלר	2/11/2011	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	לא רלוונטי	• מחייב	חוראות התכנית
	ו. מתוזית	אדרי' אורית קליגלר	2/11/2011	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מתוזית	אדרי' אורית קליגלר	2/11/2011	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:100	• מחייב • חלקי*	נספח בנין 1

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבטים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* נספח הבנייני מנחה למעט: - קוי הבניין, גובה המבנה, מסי יח"ד, מסי הקומות, שימור החזיתות והאלמנטים היחודיים והריסה, אשר לגביהם הינו מחייב.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מיס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	זרכון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
30069-17				02-5381157	רח' הטורים 14, י.ם.	-	-	-	774510	שפירא שלמה יצחק	-

יזם במועל 1.8.2

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מיס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מיס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זרות	מספר זרומה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
			02-5383302	רח' הטורים 14, י.ם.	-	-	7457280		נר דוד רחמים	בעלים
			02-5383083	רח' הטורים 14, י.ם.	-	-	7454281		נר דוד דבורה	בעלים
			02-5381253	רח' הטורים 14, י.ם.	-	-	327252		כתן חיים נחום	בעלים
			02-5001472	רח' הטורים 14, י.ם.	-	-	46309746		סטני סימחה	בעלים
			02-5385129	רח' הטורים 14, י.ם.	-	-	066636036		מילר יהודה אריז מרדכי	בעלים
			02-5381157	רח' הטורים 14, י.ם.	-	-	066515248		מילר חנה פרידה	בעלים
							5427476		שטרן אורי	בעלים
							5503912		שטרן ריילק פינגה	בעלים
							774510		שפירא שלמה יצחק	בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מיס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
AklainI@Ehativ.com	5003469		02-5003469	רח' זכרון יעקב 10 י.ם	-	-	0010729		נבי אוריית קלינלר	עורך ראשי
			02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י.ם	-	-	502	2408938	מר ראובן אלסטד	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 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 ליחידות הדיור הקיימות
-תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד.

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 להרחבות דיור בקומות קרקע, ראשונה ושניה. בהתאם לנספח הבינוי.
○ קביעת בינוי לתוספת קומה שלישית לשם תוספת 2 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 660 מ"ר (מהם: - 617.60 מ"ר שטחים עיקריים ו-42.40 מ"ר שטחי שירות)
2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועץ לעקירה.
2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
2.2.9 קביעת הוראות בגין שימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.401 ד'			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	381	236.60+	617.60	עפ"י היתר מס' 87/365
	מס' יח"ד	5	2+	7	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
מבנים לחריטה	תאי שטח קרקע	עצים לשימור	תאי שטח
1	1	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	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ב'	100	מגורים ב'
100	סד"כ	100	סד"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1
שם ייעוד: מגורים ב'	
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2

א. הוראות בניוי:

1. תותר הרחבות יח"ד קיימות בקומות קרקע, ראשונה, ושניה.
2. תותר תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

ב. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ג. 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, התוכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שש, אנטנות וכד'

ד. עצים לשימור ו/או עקירה:

1. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם,
2. העץ המסומן בצבע צהוב בתשריט, מיועד לעקירה.
3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
4. חפירה ו/או שינוי ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
5. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

ה. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
3. תשמר גישה חופשית לדיירי הבניין לטיפול בדוודים וקולטי השמש.

ו. חלחול מי נגר:

1. בשטח המגרש יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.

ז. היטל השבחה:

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

ח. פסולת בניין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970

ט. סטייה ניכרת:-

א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ב. 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
ג. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.

ה. מספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
ה. ההוראות לעניין שימור והסדרת החזית, ניקוייה והריסת עבירות הבנייה שניקבעו בהוראות ובנספח הבינוי של תכנית זו הינן הוראות אדריכליות מחייבות וכל סטיה מהן תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

י. חריגות בניה להריסה:

המבנים, הסככות, המעקות והבלטת המרפסות, המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בנייה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תיחשב כסטיה ניכרת.

יא. הוראות שימור:

1. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של הבניין ובפרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, דלתות וחלונות מקוריים, אשר יפורטו בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
2. יותרו תוספות לבניין המקורי וזאת עפ"י המסומן בנספח הבינוי ועפ"י הפירוט להלן:
 - א. תוספות העמודה המזרחית ותוספת הקומה החדשה והגג ייבנו באופן המשתלב עם הקיים ועפ"י התיאום עם יועץ השימור של הועדה המחוזית כפי שהוטמע בנספח הבינוי.
 - ב. בנוסף, יותרו שינויים בקירות הקיימים וזאת לצורך התאמת פתחים בנויים לאופי הבניין המקורי.
- ג. התכנון המפורט יעשה בתיאום מלא עם מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר בנייה.
3. תריסי החלונות המקוריים ישמרו וסורגי החלונות יותאמו לאופי המקוריים, יהיו ישרים בלבד ולא יותרו סורגים בולטים.
4. פרטי החלונות יהיו מתאימים לפרטי החלונות המקוריים, כפי שתואם עם יועץ השימור ללשכת התכנון והוטמע בנספח הבינוי.
5. כתנאי למתן היתר בנייה לצורך ביצוע ההרחבות בחזית המזרחית במפלס 0.00 ובקומה א, יהרסו כל עבירות הבנייה במכולת ובמרפסת שמעליה בחזית המערבית הפונה לרחוב, בתאום מלא עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. שחזור המרפסת הקדמית בחזית המערבית הפונה לרחוב, יעשה ע"י שימוש בסורג קיימים מהמרפסת האחורית שתפורק (תוך התאמתו לתקני בטיחות עדכניים) או סורג זהה בדוגמתו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מועצ

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ר	צפיפות (יח"ר לדונם נטו)	תכשית (%) משטח תא השטח	גובה מגבה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			עיקרי	מעל לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי						שירות	קומי	צדדי- צדדי- שמאלי	
מגורים	1	401	617.60	42.40	-	-	165%	7	15	48%	13.00*	4	3	3	4

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיוצגים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 *גובה רך המג הינו: - 15.40 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה**

היתר הבניה 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 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

1. שלב א, כפי המסומן בנספח הבינוי מס' 1, הכולל את הרחבות הדיור ליח"ד הקיימות, בעמודה המזרחית, יבוצע בהינף אחד.

2. שלב ב, כפי המסומן בנספח הבינוי מס' 1, הכולל את בניית הקומה החדשה, יבוצע בהינף אחד. במידה ולא ימומש שלב א, כרשום לעיל, תוספת הקומה על הגג תבנה אך ורק בקונטור הבניין הקיים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית – 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			7457280	בן דוד רחמים	בעלי עניין בקרקע
			7454281	בן דוד זבורה	
			327252	כהן חיים נחום	
			327253	כהן שרה	
			46309746	סטי סימה	
			066636036	מילר יהודה אריה מרדכי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			066515248	מילר חנה פרידה	
			5427476	שטרן אורי	
			5503912	שטרן ריילה פיגה	
			774510	שפירא שלמה יצחק	
				לא רלוונטי	מגיש התוכנית
			774510	שפירא שלמה יצחק	עורך התוכנית
			024528844	אורית קליגלר	

אודית שוחטקוב
אדריכלית

מ.ד. 1729/2011

מ.ד. 1729/2011