

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק/9372 א

שם התכנית: הרחבת יחידות דיור בשטח של עד ל-120 מ"ר ברחוב בורוכוב 6

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

יחידות מס' ת.א.ס.
 9372
 עדה מקומית אישור תכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשינוי מס' 211 ביום 24/11/11
 ז. ז. ז.
 מהנדס העיר ירושלים
 ירושלים

דברי הסבר לתכנית

הרקע לתכנון: עפ"י תכנית 9372, שאושרה בשנת 2006, הגדילו בעלי דירות את אחוזי הבניה ברחוב בורוכוב 6, ירושלים.
מטרת תכנית זו להגדיל את אחוזי הבניה לדירה מספר 2 ולדירה מספר 4.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

תכנית מס' מק/9372 א'

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יחידות דיור בשטח של עד ל- 120 מ"ר לדירה, ברחוב בורכוב מס' 6	שם התכנית:	1.1 שם התכנית
מק/9372 א'	מספר התכנית:	
551 מ"ר		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
2/2/2012	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
לא	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
ועדה מקומית לפי סעיף בחוק: 62 א(א) סעיף קטן 12, 62 א(ג)	אופי התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216880 קואורדינטה מערב מזרח – Y
630635 קואורדינטה דרום צפון – X

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה: קרית היובל

רחוב: בורוכוב מס': 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות ירושלים חלק מתחום הרשות

ירושלים
קרית היובל
בורוכוב
6

ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30408	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	74	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות/ שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
9372	כפיפות/ שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 9372 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9372 ממשיכות לחול.	י.פ. 5567	04.09.2006

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדריכל אהוד מנצורי	2.2.2012	לא רלוונטי	20	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	אדריכל אהוד מנצורי	2.2.2012	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	אדריכל אהוד מנצורי	2.2.2012	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי ופיתוח- נספח מספר 1

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 המגבילות יותר.

1.8 בעלי עניין / 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 רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-8666388		רח' בורוכוב 6	מקומית	לי"ר	32062838	דנה בת אל פנחסוב	לי"ר	מגיש התכנית
				רח' בורוכוב 6		לי"ר	011371432	שלומי ויצלב פנחסוב	לי"ר	

1.8.2 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
		050-8666388		רח' בורוכוב 6	מקומית	לי"ר	32062838	דנה פנחסוב	לי"ר	יוזם התכנית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				קק"ל 1 ירושלים	מקומית			קק"ל		בעלים
				בורוכוב 6	לי"ר	לי"ר	32062838	דנה בת אל פנחסוב	לי"ר	חוכר
				בורוכוב 6	לי"ר	לי"ר	011371432	שלומי ויצלב פנחסוב	לי"ר	חוכר
				בורוכוב 6	לי"ר	לי"ר	025117870	לוי ערן פנחסוב	לי"ר	חוכר
				בורוכוב 6	לי"ר	לי"ר	027269810	לוי רונית פנחסוב	לי"ר	חוכר
				בורוכוב 6	לי"ר	לי"ר	1274148	שטינגלץ קרלוס פנחסוב	לי"ר	חוכר
				בורוכוב 6	לי"ר	לי"ר	1274149	שטינגלץ פנחסוב	לי"ר	חוכר
				בורוכוב 6	לי"ר	לי"ר	68839299	זית נלו לאונר	לי"ר	חוכר
				בורוכוב 6	לי"ר	לי"ר	005890157	זית מרים פנחסוב	לי"ר	חוכר
				בורוכוב 6	לי"ר	לי"ר	058748054	בן משה ורד פנחסוב	לי"ר	חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מנצורי אהוד	מקצוע / תואר אדריכל	אדריכל
Architype1@gmail.com	02-6221892	052-8640039	02-6221892	רח' חלל 2 ירושלים	ארכיטיפ אדריכלים	112787	28534428			

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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

הרחבות יחידות דיור ברחוב בורוכוב 6, בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע וראשונה, לשם הרחבות יחידת הדיור הקיימות בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בהתאם לנספח הבינוי.
- מודגש בזאת כי שטח כל דירה לא עולה על 120 מ"ר

2.2.3 קביעת קו בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 640.7 מ"ר. מתוכם 540.3 מ"ר שטחים עיקריים ו-100.4 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עץ לעקירה ועצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
				שטח התכנית 551 מ"ר מגורים
	5	0	5	מספר יח"ד
	540.3	90.2	450.1	שטח בניה עיקרי - מ"ר

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	
מבנה/ גדר / מדרגות להריסה	עצים לשימור/עקירה
1	1

יעוד	תאי שטח
אזור מגורים ב'	1

על אף האמור בסעיף 1.7, במקרה של סתירה בין היעודים או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו, יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 0.00), ובקומה ראשונה (מפלס 3.00), לשם הרחבות יחיד הדיור קיימות. בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1), ובהתאם לקיים בשטח.

מודגש בזאת כי שטח יחידות הדיור המורחבות לא עולה על 120 מ"ר.

ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מספר 1) הנו מנחה בלבד למעט

הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.

ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע שחור הם קווי בניין מאושרים עפ"י תכנית 9372 נשארם בעינם.

ד. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ה. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין זה יהיה 5 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. תוספת יחיד וכן פיצול יחידת דיור לשם יצירת יחיד חדשות יהווה סטיה ניכרת.
ו. הבניה המוצעת תחופה בטיח כדוגמת הקיים.

ז. תניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ח. 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	צידוי- צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מסלול	יעוד		
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	מתחת לקובעת	שטחי בניה	עיקרי שרות			עיקרי שרות	עיקרי שרות
			כמסומן בתשריט	-	3	11.30 מ'		5	38	116	640.7	45	-	55.4	540.3	551	1	מגורים

הערות לטבלה:

ישטחי 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 לדרישות התקן.

* הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 816.50 מעל לפני הים.

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 התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 גדר ומדרגות להריסה:

הגדר והמדרגות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ותיהרסנה כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

6.4 הוראות בנושא חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.5 עצים לעקירה/שימור:

- א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
- ב. העץ המסומן בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועד לעקירה ויעקר על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.
באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.
במקום העצים שיעקרו יינטע מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו עץ אחד בגודל 9 ובגובה 4.5 מטר, בתיאום ובפיקוח אגרונום.
- ג. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.

ד. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן.

6.6 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
ב. 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 מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה 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.

ג. 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. 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.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
ה. ראה סעיפים 4.1.2 (ה) - (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 (ז) - (חניה), 6.3 (הריסה), 6.5 (עצים לעקירה/שימור).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע*

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>Den</i>		32062838 011371432	דנה בת אל פנחסוב שלומי ויצלב פנחסוב	מגיש התכנית
	<i>Den</i>		32062838 011371432	דנה בת אל פנחסוב שלומי ויצלב פנחסוב	יזם בפועל
				קרן קיימת לישראל	בעלים
	<i>Den</i>		25117870 27269810 12774148 12774149 68839299 05890157 058748054 32062838 011371432	לוי ערן לוי רונית שטיגליץ קרלוס שטיגליץ לאונור זית נלו זית מרים בן משה ורד דנה בת אל פנחסוב שלומי ויצלב פנחסוב	בעלי עניין בקרקע חוכרים
21.12.2011	<i>Den</i>		028534428	מנצורי אהוד	עורך התכנית

אהוד מנצורי - אדריכל
רשיון 112787