

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14086

שם תוכנית: תוספת 4 יח"ד חדשות,
רח'מנחם 1, שכ' מקור ברוך, ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**מס' תוכנית: - 14086****שם תכנית: תוספת 4 יח"ד חדשות ברח' מנחם 1, שכ' מקור ברוך, ירושלים.****תאור התכנית והרקע להגשתה**

- התוכנית חלה על בניין מגורים ברח' מנחם 1 פינת רח' יוסף בן מתתיהו, בגוש - 30069, חלקה - 204, התוכנית תב"ע התקפה על החלקה היא תוכנית המתאר לירושלים, 62, ויעודה: - מגורים 3.

- בבניין קיים היום 2 קומות המשמשות למגורים,
- תוכנית זו מציעה תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות לבניין,
סה"כ יכלול הבניין 4 קומות, ו- 11 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין אין תיק רישוי, הבניין ישן מאוד,
הבניה המתוארת כקיימת בנספח הבינוי מסתמכת על מדידת הבניין הקיים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

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

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

מגישת התוכנית הינה מבעלי הנכס.

שם עורכת התוכנית - אדריכלית אורית קליגלר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת 4 יח"ד חדשות, רח' מנחם 1, שכ' מקור ברוך י-ם.
1.1	מספר התוכנית	14086
1.2	שטח התוכנית	367 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב • מתן תוקף מספר מהדורה בשלב 1
	תאריך עדכון המהדורה	3/1/2012
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	• כן • ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	• לא רלוונטי
	סוג איחוד וחלוקה	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • 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	220350
		קואורדינטה Y	632845
1.5.2	תיאור מקום	רח' מנחם פינת רח' יוסף בן מתתיהו,	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	מקור ברוך
		רחוב	מנחם
		מספר בית	1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	204	-

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 התשנ"ט שנה לועזית: 16.7.59
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	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. 4393	שנה עברית: ב' ניסן התשנ"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
	ו. מתוזזת	אדרי' אורית קלילגלר	3/1/2012	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	ו. מתוזזת	אדרי' אורית קלילגלר	3/1/2012	1	לא רלוונטי	1: 250	• מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מתוזזת	אדרי' אורית קלילגלר	3/1/2012	1	לא רלוונטי	1: 100	• מחייב חלקית	נספת בינוי 1

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

* מחייב לעניין: - גובה, מסי יחיד, מסי קומות, הריסה, וקווי בניין.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גיש/ חלקת(ים)
-	56832215	פרנקל ציפורה פרומה	פרנקל ציפורה פרומה	56832215	-	-	-	רח' החשמלאים 4 י-ם.	02-5382694				30069/204

1.8.2 יזם במועל

מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר רשיון	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
-													

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-												

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר רשיון	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
0010729	024528844	גבי אורלי קליגל	גבי אורלי קליגל	0010729	502	-	-	רח' זכרון יעקב 10 י-ם	02-5003469		5003469	AklainI@Enativ.com
	2408938	מר ראובן אלסטר	מר ראובן אלסטר	502		-	-	רח' כנפי נשרים 68 י-ם	02-6522294		-	-

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 4 יח"ד חדשות

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 לתוספת קומה מלאה וקומה חלקית לשם תוספת 5 יח"ד חדשות.
 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 715 מ"ר (671 שטחים עיקריים ו-44 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 הריסה.
 2.2.8 קביעת הוראות בגין שימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.367 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י מדידה בשטח. תב"ע 62 מאשרת: 6%+90%		671	311+	360	מ"ר	מגורים
		11	5+	6	מס' יח"ד	

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	
תאי שטח כפופים	הריסה	תאי שטח	תאי שטח
1	1	1	אזור מגורים ב' / יעוד

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' / יעוד
100	סה"כ	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

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

א. קווי בניין:

1. קוי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.

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 ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים 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'

5. השלמת פרק הערכת המבנה בתיק התיעוד כתנאי למתן היתר בניה

ד. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

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.

ה. 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.

ו. 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) התש"ל – 1970

ז. סטיה ניכרת:

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

ח. חיזוק המבנה 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).

ז. נטיעת עצים בוגרים:

תנאי למתן היתר בניה תהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.

ח. הריסה:

המרפסות/ הרלסים/ הגגונים/ והעמודים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.

ט. חזיתות לשימור:

- החזיתות המסומנות בסגול בתשריט ובנספח הבינוי מיועדות לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:-
1. לא תותר כל פגיעה בחזיתות אלו, באופיין, בסגוננון, ובאלמנטים המקוריים שבהן.
 2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
 3. התריסים והמסגרות המקוריים של הבניין ישומרו,
 4. יש להחזיר את כל החלונות הקיימים למצבם המקורי ולפתוח את אטימתם,
 5. תונמך גדר הטיח כדוגמת גובה הגדר של הבניין הסמוך, ומעליה גדר מתכת. הגדר תיעשה בטיח כדוגמת הקיים.

י. חניה:-

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד, וכמסומן בנספח מס' 1.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תוספת מקום החניה תותנה בהריסת חדר האשפה ווסידור חלופי למיקום חדר האשפה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מועצ

קווי בנין (מטר)	קווי בנין		מספר קומות	מספר מעל לפנייה לקובעות	גובה מבנה (מטר) ...	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בגינה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ימני								קדמי	קומות				מתחת לפנייה לקובעות	מעל לפנייה לקובעות	שטח שירות
כמפורט בתשריט.	-	4	4	13.4*	11.3*	52	25	11	195	715	-	-	44	671	367	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיועדים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתוכים) התשע"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* כלפי רח' יוסף בן מתתיהו

** כלפי רח' מנחם

*** רום הגג 15.70.

3/1/2012

תכנית תוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 12

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

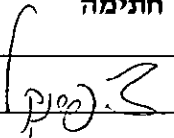
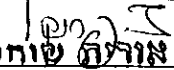
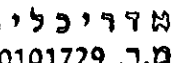
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

1. בניית כל קומה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			56832215	פרנקל ציפורה פרומה	בעלי עניין בקרקע
				פינקלשטיין סימה	
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			56832215	פרנקל ציפורה פרומה	מגיש התוכנית
9/12/12		אורית שוחט מ ר י כ ל י ת 00101729	024528844	אורית קליגלר	עורך התוכנית