

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית תוספת 2 קומות ושטחי בניה לשם תוספת 2 יח"ד על הבניין הקיים. המבנה הוא חלק משכונת "כרם" שבנייתה החלה בשלהי התקופה העותומנית. בשנות ה-30 של המאה ה-20 נוספה קומה שניה על חלק גדול מהבתים, וזה שבמרכז תוכנית זו בכלל זה. השכונה היום מאוכלסת במשפחות חרדיות. היום משמש הבניין למסחר בקומת הקרקע ולמגורים בקומה הראשונה. כחלק ממצוקת הדיור בשכונה מתבצע תהליך של הרחבות ותוספות בניה בכל רחבי השכונה, והבקשה הזו היא חלק מתהליך זה. לא נמצאו היתרי בניה קודמים ואין רישום על עבירות בניה. הבקשה כאמור היא לתוספת 2 קומות ו-2 יח"ד ומעלית.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת 2 קומות לשם תוספת 2 יח"ד לבניין מגורים
ברחוב יוסף בן מתתיהו 41, מקור ברוך, ירושלים.

יפורסם
ברשומות

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

שם התוכנית

14127

מספר התוכנית

0.382 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

19.08.2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

**האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת**

• ועדה מחוזית

**מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית**

• לא רלוונטי

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
		קואורדינטה X	220345
		קואורדינטה Y	632830
1.5.2	תיאור מקום	רח' יוסף בן מתתיהו 41, מקור ברוך, ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות הנפה	חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים
		יישוב	מקור ברוך
		שכונה	ירוסף בן מתתיהו
		רחוב	41
		מספר בית	

ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	203	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30049	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי אהוד כהן	19.08.2012	1	ל.ר.	1:100	מנחה *	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אדרי אהוד כהן	19.08.2012	ל.ר.	18	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי אהוד כהן	19.08.2012	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

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

*למעט מס' יח"ד, גובה, קו בניין ונסיגה בקומות שניה ושלישית שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30069/203				025380395	רח' יוסף בן מתתיהו 41, ירושלים				5145708			

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			025382084 025380395 025380395	יוסף בן מתתיהו 41, ירושלים יוסף בן מתתיהו 41, ירושלים יוסף בן מתתיהו 41, ירושלים יוסף בן מתתיהו 41, ירושלים			20580 5145708 5504188 193413			כהן שאול יעקב דודי ציון דודי רביע אסתר כהן יעקב		בעלים •

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפני	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מודד
Ehud1551@zahav.net.il	072-2360333	052-6146434	072-2360222	ת.ד. 53046 תל אביב 61530			39961	050671007	כהן אהוד	אדריכל	עורך ראשי
emsimed@netvision.net.il	02-5854878	052-2603327	02-5858538	חיים פזר 2/3/5, פסגת זאב, ירושלים			827		אברהם ארנסטר	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**

1. תוספת 2 קומות לשם תוספת 2 יח"ד.
2. בניית מעלית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן:
 1. קביעת בינוי לתוספת מעלית, 2 קומות וגג רעפים על הבניין הקיים לשם תוספת 2 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת סך השטחים בבניין ל-765 מ"ר, מתוכם 654 מ"ר עיקרי ו-111 מ"ר שירות.
 - ד. הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-4 קומות וגג רעפים.
 - ה. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
 - ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
 - ח. קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה.
 - ט. קביעת שימושים לחזית מסחרית.
 - י. קביעת שלבי בנייים למימוש התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.270 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י ת.מ. 62	654.00		+310.20	343.80	מ"ר	מגורים
	6		+2	4	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.

4 יעודי קרקע ושימושים

	שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	א.
	מסחר	ב.
	הוראות	4.1.2
תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:		א.
<ol style="list-style-type: none"> 1. הרחבת יח"ד קיימת במפלס +4.14 בהתאם לנספח הבינוי. 2. בניית מעלית בהתאם לנספח הבינוי. 3. תוספת קומות במפלסים +7.91, +10.91 וגג רעפים בהתאם לנספח הבינוי. 4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעת בתגכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלביזיה, רדיו וכד'. 		
קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	קווי בניין	ב.
<ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה וללא סיתות – אסורה. 2. חזיתות הבניין והפתחים כפי שמופיעים בנספח הבינוי אינם מחייבים, וייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר הבניה. 	עיצוב אדריכלי	ג.
<ol style="list-style-type: none"> 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. מספר יח"ד המרבי בבניין יהיה 6 יח"ד כולל השטח המסחרי, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. 3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 4. 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 סלולוריים), 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 הרשות. 5. ראה סעיפים 4.1.2(א)4 (העתקת מתקנים על הגג), 4.1.2(ד)2 (רישום הערת אזהרה) לעיל, וראה סעיף 4.1.2(ח) (חניה) להלן. 	תנאים למתן היתר בניה בשטח	ד.
<ol style="list-style-type: none"> 1. שימור ועקירת העצים בתחום התוכנית יהיה בהתאם למסומן בתשריט. 2. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה והעתקה לעצים שבתחום 	עצים לשימור ועקירה	ה.

		<p>התוכנית בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>3. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העץ.</p> <p>4. נטיעת עץ חלופי בגודל 9, גובה 4.5 מ', מסוג רימון בפיקוח גנן מקצועי.</p>
ו.	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ח.	חניה	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ט.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות 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:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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).</p> <p>4. 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.</p>
י.	הוראות שימור	<p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין/ לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהיה סטיה ניכרת. במידה והקירות החיצונים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p>
יא.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

י.ב.	חלחול מי נגר	<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
י.ג.	סטיה ניכרת	<p>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.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. 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.</p>
י.ד.	חזית מסחרית	<p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
טו.	תנאים למתן טופס: 4	<p>1. אישור יחידת השימור.</p> <p>2. הסרת כל התשתיות מחזיתות המבנה: חשמל, תקשורת, מזגנים וכו'.</p> <p>3. ניקוי ותיקון כל חזיתות המבנה.</p> <p>4. ביצוע תיקון כל עבודות/תיקונים של עבודות התשתית כמפורט לעיל בתנאים למתן היתר בניה.</p> <p>5. נטיעת עץ חלופי גודל 9 בגובה 4.5 מ' מסוג רימון בפיקוח גן מקצועי.</p>

6. הוראות נוספות

--

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים בכל תא שטח.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ציון דוידי	חתימה:	תאריך: 19.08.2012
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התכנית	שם: אהוד כהן	חתימה:	תאריך: 19.08.2012
	תאגיד:	ת. 53046 תל אביב 61530	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: כהן שאול יעקב	חתימה:	תאריך: 19.08.2012
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: דוידי ציון	חתימה:	תאריך: 19.08.2012
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: דוידי רביע אסתר	חתימה:	תאריך: 19.08.2012
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: כהן יעקב	חתימה:	תאריך: 19.08.2012
	תאגיד:		מספר תאגיד: