

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5424 א'

שם תוכנית: הסבת שטח ממוסד למגורים ומוסדות ציבור
ברח' יוסף בן מתתיהו 10, מקור ברוך.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p><u>22.9.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>סגנית ראש</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית**מס' תוכנית: - 5424 א'****שם תכנית: הסבת שטח ממוסד למגורים ומוסדות ציבור ברח' יוסף בן מתתיהו 10, מקור ברוך.****תאור התכנית והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 26 בגוש 30070 רח' יוסף בן מתתיהו 10, פינת רח' אלגזי, שכי מקור ברוך, ירושלים, התב"ע התקפה הינה 5424, וייעוד החלקה שטח למוסד.

התוכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים ומוסדות ציבור עבור הפיכת קומות הפנימיה ל-2 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

לבנין אין היתר בניה, התוכניות מתבססות על תשריט בית משותף שיש לבנין ועל תב"ע 5424 א'.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל,

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

לעמותה שמגישה את התוכנית יש בעלות על יותר מחצי הבנין.

שם עורכת התוכנית – אדריכלית אורית שוחט (קליג'ר).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>הסבת שטח ממוסד למגורים ומוסדות ציבור ברח' יוסף בן מתתיהו 10, מקור ברוך.</p> <p>5424 א'</p> <p>227 מ"ר.</p> <p>• מתן תוקף</p> <p>1 מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 15/10/2012</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>• לפי סעיף בחוק</p> <p>• היתרים או הרשאות</p> <p>• סוג איחוד וחלוקה</p> <p>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>227 מ"ר.</p> <p>• מתן תוקף</p> <p>1</p> <p>15/10/2012</p> <p>תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• לא רלוונטי</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>
---	--	---	---

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p>	<p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>קואורדינטה X</p> <p>קואורדינטה Y</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>נפה</p> <p>יישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p>	<p>ירושלים</p> <p>220350</p> <p>632710</p> <p>ירושלים</p> <p>ירושלים</p> <p>ירושלים</p> <p>מקור ברוך</p> <p>יוסף בן מתתיהו</p> <p>10</p>	<p>ירושלים</p> <p>רח' אלגזי פינת יוסף בן מתתיהו, שכי' מקור ברוך, ירושלים</p> <p>ירושלים</p> <p>ירושלים</p> <p>ירושלים</p> <p>מקור ברוך</p> <p>יוסף בן מתתיהו</p> <p>10</p>
---	---	--	--

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30070	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	27	-

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
5424	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית 5424 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההראות שנקבעו בתוכנית מס' 5424 ממשיכות לתול.	י.פ. 4599	שנה לועזית: 21.12.1997
5166/ב'	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תוכנית 5166' 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, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן התשנ"ו שנה לועזית: 22/3/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
15/10/2012	אדרי' אורית קליגלר	ו. מחרוזת	15/10/2012	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
15/10/2012	אדרי' אורית קליגלר	ו. מחרוזת	15/10/2012	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
15/10/2012	אדרי' אורית קליגלר	ו. מחרוזת	15/10/2012	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:100	מנחה חלקית*	נספח בינוי 1

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים 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.

- נספח הבינוי מחייב לגבי קווי בניין, גובה בניין, ומס' יחיד.

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

מגיש התוכנית		1.8.1		מגיש התוכנית		1.8.2		זים במעל		1.8.3		
גוש/תל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	עמותה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30070-26	דוא"ל	פקס	סלולרי	02-5370776	רח' יעקובזון 5, נרושלים	-	"מוסדות ביאלא חלקת רחישע"	-	580036275	-	יש"רל רייכמן	-
	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	מספר זרות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' יוסף בן מרתיתו 10, י-ם.	-	5361560	בכר אנדרה				• בעלים
				רח' יוסף בן מרתיתו 10, י-ם.	-	367158-ד	רבינוביץ בן ציון				• בעלים
				רח' יוסף בן מרתיתו 10, י-ם.	-	8326217	רייכמן ישראל				• בעלים
				רח' יוסף בן מרתיתו 10, י-ם.	-	602417	באנד מאיר צבי				• בעלים
				רח' יוסף בן מרתיתו 10, י-ם.	-	64432990	דונס הלל שמואל				• בעלים
				רח' יוסף בן מרתיתו 10, י-ם.	-	6443220	שטיינמץ יוסף				• בעלים
				רח' יעקובזון 5, י-ם.	-	58036275	עמותת מס' "מוסדות ביאלא חלקת רחישע"				• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
AklainI@Ehativ.com	5003469		02-5003469	רח' זכרון יעקב 10 י-ם	-		0010729	024528844	נב' אורית שורט (קלינגלר)	אדריכל	• עורך ראשי
-	-	-	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י-ם	-	-	502	2408938	מר ראובן אלסטר	מודד	• 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**

-הפיכת קומות הפנימיה 2 ליח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: ממוסד לאזור משולב מגורים ומוסד ציבורי
- 2.2.2 קביעת תוספת 2 יח"ד חדשות בקומה שניה ושלישית במקום חדרי פנימיה מאושרים, ללא תוספת זכויות בניה המאושרות בתב"ע 5424.
- 2.2.3 קביעת בינוי להגבהת תדר המדרגות על מנת לאפשר גישה לקומה חמישית
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.5 קביעת שימושים בקומות רביעית ועליית גג למגורים.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.227 ד'			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	716	0+	716	
	מס' יח"ד	0	2+	2	

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	
חזית מסחרית	הריסה	תאי שטח	יעוד
1	1	1	אזור מגורים ומוסד ציבורי

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 ומוסד ציבורי	100	מוסד
100	סה"כ	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומוסד ציבורי
4.1.1	שימושים
א.	מבנה ציבור בקומות מרתף, קרקע וראשונה
ב.	מגורים בקומות שניה ושלישית
ג.	חזית מסחרית
4.1.2	הוראות

א. עיצוב אדריכלי:

1. תותר הפיכת חדרי הפנימיה בקומות שניה ושלישית לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
2. הנסיגה בקומה העליונה מחייבת כמפורט בנספח הבינוי.
3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ב. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תיאום עם מפקדת הג"א.
3. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 2 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת, מעבר למוצע בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות התוכנית זו, את המתקנים המשותפים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שש, אנטנות וכד'

ג. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

ד. חלחול מי נגר:

1. בשטח המגרש יוותרו 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. חריגות בניה להריסה:

המבנים וסגירת המרפסות המסומנים בנספח בינוי בינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ח. חזית מסחרית:

החזית של הבניין המסומנת בקו סגול בתשריט היא חזית מסחרית בקומת מרתף בלבד עבור חנות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

ט. סטייה ניכרת:-

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

ב. שלביות הביצוע יהיה בהינף אחד, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ג. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ה. גובה הבניין המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

י. הוראות שימור:

א. לא תותר הריסת בנין לשימור.

ב. 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.

ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.

יא. חניה:

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מועצ

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכסיית (%) משטח תא השטח	צפיפות ציפויים (יח"י/לדונם נטו)	מספר יח"י	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה לקופעת	מעל לכניסה לקופעת	עיקרי					
קדמיי צידיי- ימני צידיי- שמאלי	מתחת לכניסה לקופעת	מעל לכניסה לקופעת	78%	-	2	326%	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	227	1	מגורים ומוסד ציבורי		
כמפורט בתשריט.		1	4	14.00	78%	-	739	-	98	23	618	227	1	מגורים ומוסד ציבורי

הערות לטבלה :

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיבניים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהתירס) התשי"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מונומים בהתאם לדרישות התקן.

15/10/2012

תבנית חולאות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 12

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

- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
- 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:
 - 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.
 - 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).
 - היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

- הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

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	
			5361560	בכר אברהם	בעלי עניין בקרקע
			ד-367158	רבינוביץ בן ציון	
			8326217	רייכמן ישראל	
			602417	בראנד מאיר צבי	
			64432990	דונט הלל שמואל	
			6443220	שטיינמץ יוסף	
			עמותה מס' 58036275	"מוסדות ביאלא חלקת יהושע"	
				לא רלוונטי	זים בפועל (אם רלבנטי)
			עמותה מס' 58036275	ישראל רייכמן בשם: "מוסדות ביאלא חלקת יהושע"	מגיש התוכנית
			024528844	אורית שוחט (קליגלר)	עורך התוכנית