

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/5309 א'

שם תוכנית: הרחבת יח"ד עד לשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה
ברח' רש"י מס' 107 – מקור ברוך

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית ע.ת.פ. אישור תכנית מס' 5309/מ הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 107/2012</p> <p>סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתכנית

1. תא השטח ממוקם ברחוב רש"י מס' 107 במקור ברוך באזור בעל שימוש מעורב – בעבר מגורים ותעשייה וכיום מגורים, משרדים ומלונאות. המיקום על התפר שבין אזור תחנת האוטובוסים המרכזית, ובעתיד תחנת הרכבת הראשית, ובין אזורי המגורים של האוכלוסייה הדתית, יוצרים לחצי ביקוש חזקים באזור, וגורמים לשינויים בבינוי. כבר עתה השכנים מדרום וממערב הם מבנים מאסיביים בני 8 ו-12 קומות המשמשים כחלק ממלון "קיסר". מבנים אלו ניגשים אל גבול החלקה עם חנייה תתקרקעית המגיעה עד גבול החלקה (קו בניין 0).
2. במגרש קיים בניין בן 5 קומות- 3 קומות מקוריות ושתי קומות שנוספו באמצעות תכנית בניין עיר 5309. במסגרת זו הוגדר המגרש כמגורים 3 מיוחד.
3. במסגרת תכנית זו מבקשים להרחיב 7 דירות קיימות – מן הבניין המקורי. גם אחרי ההגדלה המבוקשת אף אחת מן הדירות לא תעבור 120 מ"ר. ההגדלה מצמצמת את קווי הבניין הקיימים אך שומרת על מרחק של 3 מטר לפחות מגבול המגרש לקו בניין עילי. בנקודה מסויימת בקומת קרקע תחתונה מבוקשת הצמדות לגבול המגרש כמו מרתף הבניין השכן.
4. ההרחבה בקומות התחתונות תיצר דרוג בקו המתאר של הבניין ותרכך במקצת את תוספת הגבה שנתקבלה מתוספת 2 הקומות בתב"ע 5309.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' מק/5309 א'

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p> <p>שם התכנית</p> <p>מספר התכנית</p>	<p>1.2 שטח התכנית</p>	<p>1.3 מהדורות</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>1.4 סיווג התכנית</p> <p>סוג התכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק</p> <p>אופי התכנית</p>	<p>הרחבת יחיד עד לשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה</p> <p>ברח' רש"י מס' 107 – מקור ברוך</p> <p>מק/5309 א'</p> <p>0.678 דונם</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>מהדורה 2 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>23.09.2012</p> <p>תכנית מפורטת</p> <p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (ג)</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>
---	-----------------------	---	---

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה מערב	219.700
	מזרח - Y	
	קואורדינטה דרום	632.900
	צפון - X	
1.5.2 תאור מקום	ירושלים, רח' רש"י 107 שכונת מקור ברוך	
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים.
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים
	שכונה	מקור ברוך
	רחוב	רש"י
	מספר בית	107

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30076	מוסדר	חלק מהגוש	28	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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
תכנית מתאר 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	י תמוז התשי"ט 16.7.1959
תכנית 5309	כפיפות/ שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 5309 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 5309 ממשיכות לחול.	י.פ. 5070 עמ' 2135	טז ניסן התשס"ב 20.4.2002

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האשור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מיקי זיידמן	15.8.2010	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	מיקי זיידמן	19.8.2010	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מקומית		19.8.2010	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כאשר חלק מהתענוגים מחייבים	תכנית בניוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	5372674		50005325	רש"י 107, י-ם	580154730			מתן - מפעל תורני לנוער		

1.8.1.1 יום במפעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום במפעל
										לא רלוונטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רש"י 107, י-ם	580154730			מתן - מפעל תורני לנוער	
				רש"י 107, י-ם			5361738	ענתבי (שמעוני) רינה	
				רש"י 107, י-ם			440511	ביאזי שלמה	
				רש"י 107, י-ם			4788511	עמר דניאל	
				רש"י 107, י-ם			1055452	עמר פריה	
						700914218 : דרכון		פסח אברהם יוסף	
				רש"י 107, י-ם			01314462	שרה זרביב	
				רש"י 107, י-ם			58731340	שמואל זרביב	
				רש"י 107, י-ם			303719918	שמחה הרשברג	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שטא, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מיקי זיידמן	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל ומתכנן עירוני.	אדריכל
zbaro@012.net.il		052-2608672	5635819	רח' הפלמ"ח 52' א"י ירושלים		39943	013301130					
murch@bezeqint.net		-054 4389792	088551173	העצמאות 35, אשדוד		403		מורטוב אלכס		מודד מוסמך		מודד

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.

הגדרת מונח	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**

הרחבת 7 יחיד קיימות בשטח של עד 120 מ"ר לדירה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע תחתונה, קרקע ובקומה א'.
- לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.
- ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1399.92 מ"ר (בהם 1213.04 מ"ר שטחים עיקריים ו- 126.88 מ"ר שטחי שירות).
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מדרגות ומבנה להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.678 דונם	שטח התכנית - דונם
ע"פ תביע 5039	-	12 יח"ד	מגורים - מספר יח"ד
	+213.51	1213.04 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

הערה : נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - זכויות והוראות בנייה - גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מדרגות ומבנים	עצים לעקירה ולשימור		
1	1	1	מגורים ב'

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

3.2 טבלת שטחים

מזב מותע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100%	678	678	מגורים 3 מיוחד
100%	678	678	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. תוספות בנייה

- תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע תחתונה (מפלס 3.05-), בקומת קרקע (מפלס 0.00), ובקומה א' (מפלס +305) לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1), ובהתאם לקיים בשטח.
- מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.
- מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, וקווי בניין מירביים.

- ב. קווי בניין
ג. זכויות בניה
ד. מס' יח"ד
- קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו אדום. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 12 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל- 12 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- תוספת יח"ד וכן פיצול יחידת דיור לשם יצירת יח"ד חדשות יהווה סטייה ניכרת
ה. חומרי בנייה
ו. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
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. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אור פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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), צנורות ביוב ומיסרashiים וכיצא 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.
 4. ראה סעיפים 4.1.2 (ה) (רישום הערת אזהרה) לעיל, 4.1.2 (ז) (חנייה), 4.1.2 (ח) (הריסה), ו- 4.1.2 (ז) (עצים לעקירה ולשימור).

ז.	<p>חניה : החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מן המוצע במסמכי התכנית.</p>
ח.	<p>מבנה ומדרגות להריסה : המבנה והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח מס' 1 ובתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום חלק המבנה המיועד להריסה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.</p>
ט.	<p>קולטי שמש על הגג : בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י.	<p>עצים לעקירה/שימור :</p> <ol style="list-style-type: none"> העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. מודגש כי לא תותר כל פעולת חפירה /או שינוי מפלס אלא במרחק העולה על 2.5 מטרים מהיקף גזעי העצים. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגיש הבקשה להיתר ויעקרו ע"פ כל דין לאחר אישור המחלקה לשפור פני העיר. מגיש הבקשה יחוייב בנטיעת עץ חלופי בוגר (בקוטר 9 אינץ' ובגובה 4.5 מטר) במקום שיקבע על ידי מחלקת הגננות ובחיבורו למערכת ההשקייה. הביצוע יהיה על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, לשביעות רצון מחלקת הגננות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות	מספר קומות (מ"ר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מספר קומות	מספר קומות				מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)			
1	4	16	18	12	48%	198%	39.98	274.1	86.9	678	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית לאגף הבניין בו היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן הישראלי ולתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1990.
 מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא $0.00 = 815.20 +$ מעל פני הים - כמצויין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 גריסת פסולת בנייה ופינוייה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסת כל פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות פסולת תופננה לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י היזם ועל חשבונו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכד") יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	תותר בנייה בשלבים	1

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>חברת תורת לוח ונייר</i>	מסי עמותה : 580154730		מתן- מפעל תורני לנוער	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>מתן - מפעל תורני לנוער</i>	מסי עמותה : 580154730	5361731	מתן- מפעל תורני לנוער ענתבי (שמעוני) רינה	בעלי עניין בקרקע
			440511	ביאזי שלמה	
			4788511	עמר דניאל	
			1055452	עמר פרלה	
			דרכון : 700914218	פסח אברהם יוסף	
			58731340 01314462	שמואל זרביב שרה זרביב	
			303719918	שמחה הרשברג	
	<i>ב. זיידמן</i>		013301130	מיקי זיידמן	עורך התכנית