

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0069955

תוספת 2 קומות עבור תוספת 4 יח"ד ברח' רש"י 119, מקור ברוך.

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תכנית  
 תכנית מתאר מקומית

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965            משרד הפנים - מחוז ירושלים            הוועדה המחוזית הקליטה ביום:  <u>26.6.13</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>תאריך _____            יו"ר הוועדה המחוזית            חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

## דברי הסבר לתכנית

שם תכנית: הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד.  
תאור התכנית והרקע להגשתה

- מדובר בבנין על חלקה 123 בגוש 30076 רח' רש"י 119, מקור ברוך, ירושלים, התב"ע התקפה הינה תוכנית המתאר 62, וייעוד החלקה אזור מגורים 3 בה מותרים 90 אחוזי בניה.

- בתכנית זו מבקשים מגישי התוכנית:

- להוסיף 2 קומות עבור תוספת 4 יח"ד חדשות, בסה"כ מוצע גובה בניין של 5 קומות.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתר בניה 09/30 שאישר את תוספת קומה ב.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בפועל קיים מבנה בן 2 קומות על מחסנים בקומת מרתף קיים היתר לקומה נוספת משנת 2011 שמספרו 09/30 אשר נמצא בתהליך בנייה. ליתר המבנה לא נמצא היתר מפני שהוקם באזור שנות הארבעים במצורף בתצ"א.

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

מגישי התוכנית הם בעלי נכס בבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
 שם התכנית: תוספת 2 קומות עבור תוספת 4 יח"ד ברח' רש"י 119, מקור ברוך.

מספר התכנית: 101-0069955

1.2 שטח התכנית  
 0.416 דונם

1.3 מהדורות  
 שלב: מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 09/06/2013

1.4 סיווג התכנית  
 סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
 מחוזית

לפי סעיף בחוק  
 לייר

היתרים או הרשאות  
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
 לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219707

קואורדינאטה Y 632956

1.5.2 תיאור מקום הבניין נשוא התוכנית ממוקם בסוף רח' רש"י פינת שרי ישראל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

ירושלים - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
-	119	רש"י	ירושלים

מקור ברוך

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30076	מוסדר	חלק	123	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 ייחוס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5022	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורית שוחט (קליגלר)				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אורית שוחט (קליגלר)			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי חלקית	מחייב	1:100	1	28/11/2012	קליגלר אורית			נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	19/12/2011	קליגלר אורית			תשריט מצב מאושר	לא

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 על התשריטים

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רבקה ינקביץ			ירושלים	רש"י	119	02-5377434	02-5002079	
	דוד קמפינסקי			ירושלים	רש"י	119	02-5377434	02-5002079	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם מרדכי ברקוביץ			ירושלים	רש"י	119	02-0000000	02-0000000	
בעלים	דבורה מירל ברקוביץ			ירושלים	רש"י	119	02-0000000	02-0000000	
בעלים	בן יהודה דוד			ירושלים	רש"י	119	02-0000000	02-0000000	
בעלים	רבקה ינקוביץ			ירושלים	רש"י	119	02-0000000	02-0000000	
בעלים	שיינדל ינקוביץ			ירושלים	רש"י	119	02-0000000	02-0000000	
בעלים	עופר כהן			ירושלים	רש"י	119	02-0000000	02-0000000	
בעלים	אוריאל נסים מלול			ירושלים	רש"י	119	02-0000000	02-0000000	
בעלים	בת שבע מלול			ירושלים	רש"י	119	02-0000000	02-0000000	
בעלים	יוכבד ערוסי			ירושלים	רש"י	119	02-0000000	02-0000000	
בעלים	משה ערוסי			ירושלים	רש"י	119	02-0000000	02-0000000	
בעלים	דוד קמפינסקי			ירושלים	רש"י	119	02-0000000	02-0000000	
בעלים	חנוך קמפינסקי			ירושלים	רש"י	119	02-0000000	02-0000000	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 101-0069955 - שם התכנית: תוספת 2 קומות עבור תוספת 4 יח"ד ברח' רש"י 119, מקור ברוך.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורית שוחט (קליגלר)	0010729		ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469	02-5003469	aklain@kavnaki.net
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

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

- תוספת 2 קומות עבור תוספת 4 יח"ד חדשות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-823 מ"רן מתוכם-662 מ"ר שטחים עיקריים ו-161 מ"ר שטחי שירות).
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת תוספת של 4 יח"ד, סה"כ 11 יח"ד.
6. הגדלת מס' הקומות מ 3 קומות ל-5 קומות.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין הריסה

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.416
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+11		+4	7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י היתר בניה מס' 09/30	+662		+262	400	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עלילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	416	100
סה"כ	416	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	418.23	100
סה"כ	418.23	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	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
ב	גגות
	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ג	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ד	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.
ה	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ו	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. הבניה המסומנת להריסה בתשריט ובנספח הבינוי תהרס כתנאי למתן היתר בניה, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
ז	בדיקות ארכאולוגיות

4.1	מגורים ג'
	<p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>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 ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל 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. 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'</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו 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. 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). 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה</p>

4.1	מגורים ג'
	לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
יב	ניהול מי נגר מי הנגר יופנו לשצי"פ הסמוך עפ"י דרישות תמ"א 4/ב/34.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד משני	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)			17.35 (1)	11	52	198	823	37		124	662	416	1	מגורים	גי

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד משני	יעוד
קדמי (5)	1	מגורים	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

הערות לטבלת זכויות הוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר תוספת חדר יציאה לגג..

(2) כמפורט בתשריט.

(3) כמפורט בתשריט.

(4) כמפורט בתשריט.

(5) כמפורט בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה בחזית	הרחבות הדירות הקיימות תבוצענה בהינף אחד
2	תוספת קומות לבניין	תוספת הקומות לבניין יבוצע בהינף אחד.

**7.2 מימוש התכנית**

20 שנה מיום אישורה

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	רבקה ינקביץ שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: <i>רבקה ינקביץ</i>
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	דוד קמפינסקי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: <i>דוד קמפינסקי</i>
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אברהם מרדכי ברקוביץ שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	דבורה מירל ברקוביץ שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	בן יהודה דוד שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	רבקה ינקוביץ שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: <i>רבקה ינקוביץ</i>
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שיינדל ינקוביץ שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	עופר כהן שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אוריאל נסים מלול שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	בת שבע מלול שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקה	שם: יוכבד ערוסי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקה	שם: משה ערוסי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקה	שם: דוד קמפינסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: <i>קמפינסקי ?</i>
בעל עניין בקרקה	שם: חנוך קמפינסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אורית שוחט (קליגלר) שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: <i>אורית שוחט אדריכלית מ.ר. 1729 29/6/13</i>