

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5006 א'

שם תוכנית: השלמת קומה ותוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת דיור ותוספת 2 יח"ד, רח' החשמונאים 5, מקור ברוך.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>22.6.12</u></p> <p>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>אית גל</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית**מס' תוכנית:-- 5006 א'****שם תכנית: השלמת קומה ותוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת דיור ותוספת 2 יח"ד, רח' החשמונאים 5, מקור ברוך.****תאור התכנית והרקע להגשתה**

- מדובר על בנין בחלקה 53 בגוש 30078 רח' החשמונאים 5, שכי מקור ברוך, ירושלים, התב"ע התקפה הינה תוכנית 5006, וייעוד החלקה אזור מגורים 3 מיוחד.

-בבנין קיים היום 3 וחצי קומות, 6 יח"ד.

-התוכנית מציעה הגבהת הקומה השלישית הקיימת, ותוספת קומה רביעית לשם תוספת 2 יח"ד חדשות. בהתאם למדיניות התכנון של רח' החשמונאים-5 קומות.

רקע תכנוני לתכנית

בשנת 1996 אושר תב"ע 5006 לבנין, אשר אישרה תוספת קומה ועליית גג ותוספת 2 יח"ד. מיד לאחר אישור התב"ע הוציאו רישיון בניה בתיק מס' 96/501,

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות, ותוספות המסומנות בצהוב הינן עבירות בניה ומוצעות להריסה.

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

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבנין.

שם עורכת התוכנית – אדריכלית אורית קליגלר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>השלמת קומה ותוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת דיור ותוספת 2 יח"ד, רח' החשמונאים 5, מקור ברוך.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>5006 א'</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>372 מ"ר.</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>25/11/2012</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

<p>ירושלים</p>	<p>מרחב תכנון מקומי</p>	<p>1.5.1 נתונים כלליים</p>
<p>219970</p>	<p>קואורדינטה X</p>	
<p>632990</p>	<p>קואורדינטה Y</p>	
<p>רח' החשמונאים פניה מרח' הטורים, בשכונת מקור ברוך, ירושלים.</p>		<p>1.5.2 תיאור מקום</p>
<p>ירושלים</p>	<p>רשות מקומית</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> • חלק מתחום הרשות 	<p>התייחסות לתחום הרשות</p>	
<p>ירושלים</p>	<p>נפה</p>	
<p>ירושלים</p>	<p>יישוב</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p>
<p>מקור ברוך החשמונאים</p>	<p>שכונה רחוב</p>	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30078	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	53	-

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
5006	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 5006.	י.פ. 4418	שנה לועזית 1/7/1996
5166/ב'	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תוכנית 5166 ב' תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: וי 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: בי 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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדרי אורית קליגלר	25/11/2012	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדרי אורית קליגלר	25/11/2012	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אדרי אורית קליגלר	25/11/2012	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה*	נספח בינוי 1

כל מסמכי התוכנית 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.

*- כשגובה, מסי יחיד קווי בניין, הריסות הינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
-	קליין יוסף	56077365	-	-	-	רח' החשמונאים 5, י-ם	02-5373926				30076-7

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	רוז אנטוני מרטין רוז רונה	ד-107337949 ד-711353249	-	-	רח' החשמונאים 5, י-ם				
• בעלים	אלן וייס	327007316	-	-	רח' החשמונאים 5, י-ם				
• בעלים	רחמן מרים	062204110	-	-	רח' החשמונאים 5, י-ם	02-5381506			
• בעלים	שטיין אהרון	056349202	-	-	רח' החשמונאים 5, י-ם	02-5381910			
• בעלים	קליין שרה קליין יוסף	22032445 56077365	-	-	רח' החשמונאים 5, י-ם	02-5373926			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל גבי אורית קליגלר	024528844	0010729	-	-	רח' זכרון יעקב 10 י-ם	02-5003469		5003469	AklainI@Enativ.com
• מודד	מר ראובן אלסטר	2408938	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ		רח' כנפי נשרים 68 י-ם	02-6522294			meimad@meimad-sur.co.il

כתובתנו בדואר האלקטרוני:
meimad@meimad-sur.co.il

מימד פוטוגרמטריה,
מדידות והנדסה בע"מ
ח.פ. 513297978

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**

השלמת קומה ותוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת דיור ותוספת 2 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד: מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ב'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי להרחבות דיור במפלס +9.90 בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +12.96 מובלעת בגג רעפים לשם תוספת 2 יח"ד קיימות, 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
 - 2.2.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 683 מ"ר. מהם 643 מ"ר שטחים עיקריים, ו-40 מ"ר שטחי שירות.
 - 2.2.5 קביעת תוספת של 2 יח"ד סה"כ 8 יח"ד.
 - 2.2.6 הגדלת מס' הקומות מ-4 קומות וגג רעפים ל-5 קומות וגג רעפים, קומה חמישית מובלעת בגג.
 - 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
 - 2.2.6 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה ופירוק סגירות מרפסות וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.372 ד'			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	503	140+	643	
	מס' יח"ד	6	2+	8	
					עפ"י התיר מס' 96/501

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	יעוד
מבנים להריסה	עצים לשימור	1	אזור מגורים ב'
1	1		

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	372	מגורים ב'		100	372	מגורים 3מיוחד
100	372	סה"כ		100	372	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1:1	שימושים
א.	מגורים
4.1:2	הוראות

א. עיצוב אדריכלי:

1. 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. 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 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 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'

ג. עצים לשימור:

1. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם,
2. הפירה ו/או שינוי ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
3. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניתם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע.

ד. 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
3. המתקנים הטכניים יועתקו לחלל הגג ותאופשר גישה חופשית לכל דיירי הבניין.

ה. 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.

ו. 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.

ז. 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

ח. חריגות בניה להריסה:

המבנים וסגירות המרפסות המסומנות בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדות להריסה, ויהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ט. 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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	1	372	643	40	-	-	8	21	52%	14.25*	+4 עליית גג	-	-	-	-	כמפורט בתשריט.	

הערות לטבלה:

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

• רום הגג 17.10 מ'.

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

- 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.
- 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.

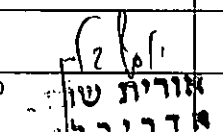
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה 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	
			107337949-ד	רוז אנטיני מרטין	בעלי עניין בקרקע
			711353249-ד	רוז רונה	
			327007316	אלן וייס	
			062204110	רחמן מרים	
			056349202	שטיין אהרון	
			22032445	קליין שרה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			56077365	קליין יוסף	
			56077365	לא רלוונטי	מגיש התוכנית
			56077365	קליין יוסף	עורך התוכנית
24/4/13		אורית שוה	024528844	אורית קליגלר	