

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0078857

תוספת 2 יח"ד ברח' מירון 6, מקור ברוך, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

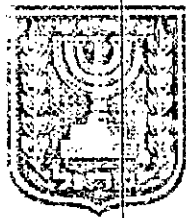
מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית ירושלים אישור תכנית מס' 101/28857 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית באמצעות מס' 101/28857 מהנדס העיר יו"ר הועדה</p> <p>חותמת הועדה המקומית שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית שם ותפקיד החותם</p>

<p>חותמת הועדה המקומית שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית שם ותפקיד החותם</p>
--	--

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה תוספת 2 יח"ד ע"י פיצול כל אחת משתי יחידות הדיור המאושרות לשתיים. וכן תוספת מרפסת זיז במפלס +8.79 עבור היחיד החדשה.

הבניין קיים עפ"י היתר בניה מס': 11/356, ברח' מירון 6, בשכונת מקור ברוך. אין התוכנית מגדילה שטחי הבניה המאושרים בשטח עפ"י היתר בניה מס' 11/356. מס' התוכנית החלה בשטח: 8844, יעוד הקרקע המאושר: "אזור מגורים מיוחד".



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת 2 יח"ד ברח' מירון 6, מקור ברוך, ירושלים
		מספר התכנית	101-0078857
1.2	שטח התכנית		0.154 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 8
		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 220265
 קואורדינאטה Y 632821

1.5.2 תיאור מקום רח' מירון, סמטה מרח' רשיי בשכונת מקור ברוך, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מירון	6	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	לא מוסדר	חלק	277	249

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

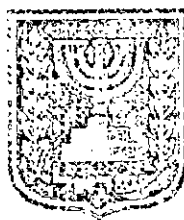
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
8844	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 8844 ממשיכות לחול.	5538	3571	08/06/2006



1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורית שוחט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אורית שוחט			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	05/02/2014	אורית שוחט	וועדה מקומית	04/02/2014	נספח בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	05/02/2014	אורית שוחט	וועדה מקומית	04/02/2014	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
	אברהם גוטסמן			ירושלים	מירון	6	057-3188191	02-0000000	

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 בורנשטיין			ירושלים	מירון	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אברהם גוטסמן			ירושלים	מירון	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אסתר וייס			ירושלים	מירון	6	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יוסף דב וייס			ירושלים	מירון	6	00-0000000	00-0000000	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לבעל קרקע בורנשטיין אברהם דרכון בריטי שמספרו: 705518627

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אורית שוחט	0010729		ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469	02-5003469	aklaim@kavn aki.net
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-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 יח"ד לבניין קיים, רח' מירון 6, מקור ברוך, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד למגורים ג'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספת 2 יח"ד חדשות ע"י פיצול 2 יח"ד מאושרות ל-4 יח"ד חדשות, ללא הגדלת סה"כ שטחי הבניה, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת מספר יח"ד מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עץ לשימור.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.154
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	335.5	-27.02	308.48		עפ"י היתר בניה מס' 11/356

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	12.75	8.29
מגורים מיוחד	141	91.71
סה"כ	153.75	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12.76	8.28
מגורים ג'	141.27	91.71
סה"כ	154.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומסי' הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. 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>3. 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>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>פינוי הפסולת יעשה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
ה	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העץ המסומן בצבע אדום בתשריט ובנספח מס' 1 מיועד לשימור ואסורה עקירתו ו/ או פגיעה בו כל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העץ המיועד לשימור. 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העץ, בשטח התוכנית, חיוניותו וחיבורו למערכת השקיה ע"י נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לנייל.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת של 2 יח"ד חדשות, ע"י פיצול כל אחת משתי יח"ד המאושרות ע"פ היתר מס' 11/356, לשתיים, ויצירת 4 יח"ד סה"כ, ללא הגדלת סה"כ שטחי הבנייה המאושרים בשטח, הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1). 2. תותר תוספת מרפסת זית במפלס 8.79, בהתאם לנספח הבינוי. 3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בניין מירביים. 4. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 5. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 6. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד מעבר לבניה המוצעת בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ז	<p>חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ח	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ט	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2
<p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת מהנדס הוועדה. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	א



תכנית מס' 101-0078857



תכנית מס' 101-0078857



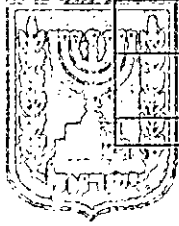
תכנית מס' 101-0078857

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד				
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
								צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
(2)		(2)		1	4	(1)	28	4	80	278	391.48	29		54	308.48	141	1	מגורים	ג' מגורים

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים ג'	
				מגורים	מגורים ג'
קדמי (2)	אחורי (2)	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
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

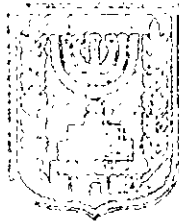
הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמפורט בנספח מסי 1.

(2) כמפורט בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

	שם: אברהם גוטסמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית:
	[Handwritten signature]			
	שם: אברהם בורנשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע:
	[Blank]			
	שם: אברהם גוטסמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע:
	[Blank]			
	שם: אסתר וייס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע:
	[Blank]			
	שם: יוסף דב וייס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע:
	[Blank]			
	שם: אורית שוחט שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: אורית שוחט - אדריכלית חתימה:	עורך התכנית:
	[Handwritten signature and stamp]			

