

דברי הסבר לתוכנית**מס' תוכנית: 8513ב'****שם תכנית: תוספת 2 יח"ד ברח' רשב"ם 5, מקור ברוך, ירושלים.****תאור התכנית והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 46 בגוש 30069 רח' רשב"ם 5, שכ' מקור ברוך, ירושלים, התב"ע התקפה הינה מק/9903, ו-תוכנית המתאר לירושלים-62, וייעוד החלקה אזור מגורים 3.

-בבנין קיים היום 2 קומות, 4 יח"ד וחנות מכולת בקומת קרקע אשר קיימת ללא רישיון עסק.

-התוכנית מציעה: 1. הריסת חריגת הבניה בקומת קרקע, וביטול החנות.

2. הרחבות דיור ל-4 יחידות דיור קיימות.

3. תוספת קומה ועליית גג לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

4. תוספת מעלית לבנין.

דקע תכנוני לתכנית

לבנין אין היתר בנייה, התוכניות המוגשות מסתמכות על מדידה בשטח.

התב"ע המאושרת מק/9903 שינתה רק את קווי הבנין של החלקה.

פריטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.

הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה,

המרפסת המוצעת בחזית הבנין, קיימת בפועל ומוצעת בתב"ע זו להכשרה, קיים הליך שיפוטי לגבי הנ"ל.

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

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבנין ובעל הגג.

שם עורך התוכנית – אדריכל אילן אפרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת 2 יח"ד ברח' רשב"ם 5. מקור ברוך.
		מספר התוכנית	8513ב'
1.2	שטח התוכנית		301 מ"ר.
1.3	מהדורות	שלב	• מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	2
		תאריך עדכון המהדורה	31.12.2013
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220125
		קואורדינטה Y	632832
1.5.2	תיאור מקום		רח' רשב"ם בש"כ מקור ברוך, בין רח' רש"י לרח' בר גיורא.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	מקור ברוך
		רחוב	רשב"ם
		מספר בית	5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	46	-

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
מק/9903	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מק/9903	י.פ. 3890	שנה לועזית: 9/3/2005
5166/ב'	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166ב'. הוראות תוכנית 5166ב' 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: ב' 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
		אדריכל אילן אפרת	31.12.13	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
		אדריכל אילן אפרת	31.12.13	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
		אדריכל אילן אפרת	31.12.13	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה חלקית*	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.

*- נספח הבינוי מנחה למעט קוי הבניין, גובה הבינוי, מס' יח"ד, מס' קומות, הריסה ושלביות ביצוע שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	ת.ז.	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
-	ספיר אשר זליג	054592431				רח' רשב"ים 5 י-ם.					30069-46

1.8.2 יזם במועל

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

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	-	וינגרטן יוחנן	056346075			רח' רשב"ים 5 י-ם.				
• בעלים	-	וינגרטן ברכה	057385049			רח' רשב"ים 5 י-ם.				
• בעלים	-	וינגרטן חנה	000541250			רח' רשב"ים 5 י-ם.				
• בעלים	-	ספיר אשר זליג	054592431			רח' רשב"ים 5 י-ם.				
• בעלים	-	ספיר בלה	320981715			רח' רשב"ים 5 י-ם.				

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	מר אילן אפרת	505941	08176		-	רח' יהודה 14 י-ם.	02-6734030		02-6718199	AklainI@Enativ.com
• מודד	מודד	מר ראובן אלסטר	2408938	502		-	רח' כנפי נשרים 68 י-ם	02-6522294		-	-

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
לי"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**

תוספת קומה וקומה מובלעת בגג רעפים לשם תוספת 2 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'
 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 ○ קביעת בינוי להרחבות דיור בקומות קרקע, וראשונה. בהתאם לנספח הבינוי.
 ○ קביעת בינוי לתוספת קומה שניה ועלית גג לשם תוספת 2 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
 ○ קביעת בינוי לתוספת מעלית לבניין.
 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 634.85 מ"ר (מהם: - 575.60 מ"ר שטחים עיקריים ו- 59.25 מ"ר שטחי שירות)
 2.2.5 קביעת מס' יחידות הדיור על 6 יח"ד.
 2.2.6 הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים.
 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 2.2.9 קביעת הוראות בגין עץ לשימור.
 2.2.10 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.301 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י מדידה בשטח תב"ע 62 מגדירה 271-90% מ"ר+6%הקלה		575.60	288.70+	286.90	מ"ר	מגורים
		6	2+	4	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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
מבנה להריסה	עצים לשימור	1	אזור מגורים ג'
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	301	מגורים ג'		100	301	מגורים 3
100	301	סה"כ		100	301	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
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 התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בנינו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

4. תיאום עם מפקדת הג"א.

5. הריסת הבינוי בפועל על קו 0 בקומת הקרקע תהיה תנאי למתן היתר בניה.
6. תנאי להיתר בניה- שימור מלא של המבנה כולל מעטפת פנים ופרטים מקוריים. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תוכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידות דיור.

ג. מתקנים על הגג.

- 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'

ד. הוראות בנינוי.

1. תותר תוספת של קומה וקומה מובלעת בחלל גג הרעפים.
2. גובה מרזב לא יעלה על גובה אבסולוטי של 814.55 מ'.
3. המפגש של הרעפים עם האבן יהיה כדוגמת הקיים.
4. לא יותרו קוקיות, החלונות בגג הרעפים יהיו בשיפועי הגג.

ה. שמירה על עצים בוגרים-עצים לשימור.

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העץ המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור, אסורה עקירתו או פגיעה בו.
3. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העץ.
4. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, כתנאי לטופס אכלוס.

ו. קולטי שמש על הגג:

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

ז. פסולת בניין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970

ח. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התשל"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

ט. סטיה ניכרת:

- א. מספר הקומות, וגובה הבינוי 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 מירבי בתוכנית זו הינו 6 יח"ד. מס' זה 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. שלבי הביצוע לתוכנית יהיו בהינף אחד. הוראה זו הינה מחייבת, כל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
- ה. אי הריסת המבנה שהינו עבירת בניה קומת הכניסה בחזית מזרחית יהיה סטייה ניכרת מתוכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ו. כל חריגה מהנחיות עיצוב אדריכליות הרשומות מטה יחשב כסטיה ניכרת מתוכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

י. הוראות שימור:

1. לא תותר הריסתו של הבניין
2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של הבניין ובפרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, פרטי אבן וריצוף, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, דלתות וחלונות מקוריים, אשר יפורטו בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
3. תריסי החלונות המקוריים ישמרו וסורגי החלונות יותאמו לאופי המקוריים.
4. פרטי החלונות יהיו מתאימים לפרטי החלונות המקוריים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר ית"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לבניסה הקובעת		מתחת לבניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג'	1	301	575.60	59.25**	-	-	6	20	48%	10.85	3 + 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.

** שטחי השרות כוללים שטחי חדרים מחוזקים בדירות החדשות.

*** גובה מרזב. גובה רום הגג: -13.00

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

היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(2) 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).

(3) בדיקת חיזוק המבנה עפ"י תמ"א/38, הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים, על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזית החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.

6.2 החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב':4

1. בשטח המגרש יותרו 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.

6.3 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.



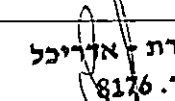
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

1. 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	
			056346075	וינגרטן יוחנן	בעלי עניין בקרקע
			057385049	וינגרטן ברכה	
			000541250	וינגרטן חנה	
4.2.14		0 / 1	054592431	ספיר אשר זליג	
4.2.14	10, 2		320981715	ספיר בלה	
1				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
4.2.14		0 / 1	054592431	ספיר אשר זליג	מגיש התוכנית
5.9.14		אילן אפרת - אדריכל מ.ר. 8176	505941	אילן אפרת	עורך התוכנית