



## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה:-

התוכנית מציעה לבניין ברח' בר גיורא 4, בשכונת מקור ברוך, תוספות בניה כדלהלן:-

הרחבות ליח"ד קיימות, ותוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.  
רוב הבניה בוצעה בפועל.

רקע תכנוני לתכנית:-

לבניין אין היתר בניה, נספח הבינוי נערך על פי תשריט הבית המשותף שיש לבניין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:-

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

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

מגישי התוכנית הם בעלי דירה בבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבות ותוספת קומה ברח' בר גיורא 4, מקור ברוך.

מספר התכנית 101-0055756

1.2 שטח התכנית 0.402 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 08/05/2013

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 220140

קואורדינאטה Y 632970

1.5.2 תיאור מקום הבניין נמצא ברח' בר גיורא מקביל לרח' רשי"י ורח' הזית, בשכונת מקור ברוך.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

ירושלים - חלק מתחום הרשות

1.5.3 גפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בר גיורא	4	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30078	לא מוסדר	חלק	66	

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 מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5022	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166 / ב, הוראות תוכנית 5166 / ב תחולנה על תוכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62 בתחומה.	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 (קליג'ר)				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אורית שוחט (קליג'ר)			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בנייה	מחייב חלקית	1:100	1	06/01/2013	קליג'ר אורית	ועדה מחוזית		נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מס' יח"ד, קווי בניין, הריסה, נסיגה בקומה העליונה, וגג רעפים 4 שיפועים.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/12/2012	קליג'ר אורית				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
	פנחס יעקב לוין כהן			ירושלים	בר גיורא	4	02-5377805	02-0000000	

**1.8.2 ז"ם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חנה זילברשטיין			ירושלים	בר גיורא	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים	מאיר זילברשטיין			ירושלים	בר גיורא	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים	אסתר לוי			ירושלים	בר גיורא	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים	דוד לוי			ירושלים	בר גיורא		02-0000000	02-0000000	
בעלים	פנחס יעקב לוין כהן			ירושלים	בר גיורא	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים	יוכבד פישר			ירושלים	בר גיורא	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים	שלמה אפרים פישר			ירושלים	בר גיורא	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים	עליזה תם			ירושלים	בר גיורא	4	02-0000000	02-0000000	
בעלים	שלמה תם			ירושלים	בר גיורא	4	02-0000000	02-0000000	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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	aklaim@kavn aki.net

תכנית מס': 101-0055756 - שם התכנית: הרחבות ותוספת קומה ברח' בר גיורא 4, מקור ברוך.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	



## 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

הרחבות יח"ד קיימות, ותוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות בחזית צפונית.
- קביעת בינוי להכשרת קומה קיימת לשם תוספת 2 יח"ד.
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 674 מ"ר (מהם: - 590 מ"ר שטחים עיקריים ו-84 מ"ר שטחי שירות).
5. קביעת מסי יח"ד על 8.
6. הגדלת מסי הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות וגג רעפים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.402
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+8		+2	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	+590		+191.4	398.6	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 בניה מכח תכניות אילו.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	402	100
סה"כ	402	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	402.62	100
סה"כ	402.62	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	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
	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'
ג	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ד	הריסות ופינויים
	המבנים, והמרפסות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1, בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ה	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו 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> <p>4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>5. שלבי הביצוע המפורטים בתכנית זו הינם מחייבים, וכל סטייה בשלבי הביצוע תהא סטייה ניכרת.</p>
ו	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות</p>

4.1.	מגורים ב'
	<p>הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. 3. הבנייה בקומה שלישית תבוצע בנסיגה בחזית הצפונית, כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך זולל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<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 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 אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, גינות 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. תנאי למתן היתר בנייה לאגף החדש יהיה הריסת כל עבירות הבנייה הקיימות בחזית הבניין.                  5. תנאי למתן היתר בניה תיאום מיקום וגודל מתקן האשפה.                  6. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם יח' השימור.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>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:                  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 "יעידוד 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 ב'
	לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים לשימור:</p> <p>1. העץ המסומן בצבע אדום בתשריט, = עץ תאנה בצד מערב, מיועד לשימור ואסורה עקירתו או פגיעה בו.</p> <p>2. הפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>3. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניתם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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.</p> <p>2. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	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					
							אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
(4)		(1) 13.7	20	8	44	168	674			84	590	402	1	מגורים בי

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

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

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

(1) גובה רום גג רעפים +16.25.

(2) לפי תשריט.

(3) לפי תשריט.

(4) לפי תשריט.

(5) לפי תשריט.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 היטל השבחה</b>	
<p>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.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

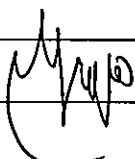
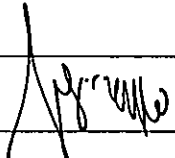
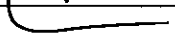
**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית תוספות הבניה בחזית האחורית	בניית תוספות הבניה בחזית האחורית תבוצע בעמודה שלמה, לא תותר בניה בשלבים
2	תוספת קומה רביעית	הבניה על הגג תבוצע בהינף אחד, ללא תלות בבניית הרחבות יח"ד הקיימות, לא תותר בנייתה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התוכנית- 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות:**

מגיש התכנית	שם: פנחס יעקב לויין כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
			
בעל עניין בקרקע.	שם: חוה זילברשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע.	שם: מאיר זילברשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע.	שם: אסתר לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע.	שם: דוד לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע.	שם: פנחס יעקב לויין כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
			
בעל עניין בקרקע.	שם: יוכבד פישר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
			
בעל עניין בקרקע.	שם: שלמה אפרים פישר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע.	שם: עליזה תם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע.	שם: שלמה תם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:

<p><b>תאריך:</b> אורית שוחט</p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> אורית שוחט (קליגלר)</p>	<p>יערך</p>
<p><b>חתימה:</b> הדריש לית מ.ר. 01728 30/5/13</p>	<p>שם ומספר תאגיד:</p>		<p>התכנית</p>