

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10212 ב

**שם תוכנית: תוספת קומה וקומה חלקו של בנין פלמ"ח קיים
לשם תוספת יח"ד חדשות ברחוב גושטינגר 17 מרחוב הירון**

10.04.2014
נתקבל
תיק מס' _____

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20.6.14</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><u>ציריאל</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו היא בקשה לתוספת קומות ויח"ד לבניין בצומת הרחובות החשמונאים וגשר החיים בשכונת מקור ברוך. הבניה המוצעת משתלבת במרקם הרחוב שהינו מרקם קצה השכונה הפחות שמור.

במגרש זה נמצא בניין חדש בן שתי קומות מעל שתי קומות חניה וקומת עמודים מפולשת הכולל 12 יח"ד, דהיינו צפיפות של כ-10 יח"ד לדונם נטו. התכנית מבקשת להוסיף 13 יח"ד חדשות ותוספת חניות תת קרקעיות ע"פי התקן. תכנית זו באה לשרת את אוכלוסיית האיזור שהיא חרדית ברובה ועל כן יש דרישה למספר רב של יחידות דיור בנות 3-4-5 חדרים המתאימות לצרכיהם. לא קיימות עבירות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומה וקומה חלקית לבניין מגורים לשם תוספת יח"ד חדשות ברחוב החשמונאים 17, מקור ברוך

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

10212 ב

מספר התוכנית

1,153 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

04/2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	219830
		קואורדינטה Y	632995
1.5.2 תיאור מקום		ירושלים, שכונת מקור ברוך, רחוב החשמונאים 17 פינת גשר החיים ירושלים.	
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	החשמונאים
		מספר בית	17

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30076	מוסדר	חלק מהגוש	187	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
-	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1730	ביטול	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1730 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 1833	שנה לועזית: 06.2010
ב 5166	כפיפות		י.פ. 6052	שנה לועזית: 21.1.2010
5022	כפיפות		י.פ. 4393	שנה לועזית: 22.3.1996

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	04.2014	אילן אפרת	ועדה מחוזית	
תשריטת התוכנית	מחייב	1:250	לא רלוונטי	לא רלוונטי	04.2014	אילן אפרת	ועדה מחוזית	
נספח בנוי ופיתוח (נספח מס' 1)	מנחה חלקית	1:100	לא רלוונטי	1	04.2014	אילן אפרת	ועדה מחוזית	

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.

* מחייב לענין נסיגות בשתי הקומות העליונות, מספר יחידות הדיור, ומספר הקומות.

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 (*)
	זאב ברלין	000796565				עזרת תורה 2 ירושלים	5388303				

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	

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	ברלין	זאב									
בעלים											
בעלים	משה מכלוף דהאן ומנדל פרנקל בע"מ		חברה								
בעלים											
בעלים											

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	אילן אפרת	08176			רחוב יהודה 14 בקעה ירושלים	02-6734030	0503801989	6718199	arc.efrat@gmail.com	
מודד	מודד מוסמך	יורם אלישיב	985			הרכבים 9	02-6793012		6797852		

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
לא רלוונטי	

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 מלאה, קומה חלקית (העליונה בנסיגה) ותוספת בקומת העמודים – מפלס $0.00 \pm$ סה"כ תוספת 13 יחידות דיור חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 3 לאיזור מגורים ד'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספות 2 קומות בנייה מעל הבנין הקיים כאשר קומה עליונה בנסיגה, וסגירת קומת עמודים מפולשת קיימת לשם תוספת 13 יחידות דיור חדשות בהתאם לנספח הבינוי. קביעת בינוי לחפירת קומה תת קרקעית נוספת במפלס 5.10- לשם תוספת מקומות החניה.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 5047 מ"ר מתוכם שטחים עיקריים 2508 מ"ר ו-2539 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-12 יחידות דיור ל-25 יחידות דיור.

2.2.6 הגדלת מספר קומות מ-3 קומות ל-5 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעית.

2.2.7 קביעת השימושים בשטח למגורים.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.10 קביעת הוראות בגין נטיעת עצים בוגרים בחלקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,153 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתר מסי 72/739.2		2508	+1438	1070	מ"ר	מגורים
		25	+13	12	מסי יח"ד	

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
				1	מגורים ד'

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%	1.153	מגורים ד'		100%		מגורים 3

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>- תותרנה תוספות 2 קומות מעל הבניין הקיים קומה עליונה עם נסיגות לשם תוספת 9 יחידות דיור חדשות בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>- תותר סגירת חלק מקומת העמודים בקומת הקרקע לשם תוספת 4 יחידות דיור בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>- תותר תוספת קומה בחפירה במפלס 5.10- לשם הוספת מקומות חניה, בהתאם לתקן החניה הנדרש.</p>
ב.	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.
ג.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ד.	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 25 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ה.	העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת בקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
ו.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ז.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה נטיעת עצים ע"פי דרישות מחלקת שפ"ע.</p> <p>3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בק"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. 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</p>

<p>(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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה - הריסת כל המחיצות מבלוקים ומפחי מתכת שנבנו ללא היתר בקומת החניה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>		
<p>חניה :</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי תכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה - הריסת כל המחיצות מבלוקים ומפחי מתכת שנבנו ללא היתר בקומת החניה.</p>		ח.
<p>קולטי שמש על הגג :</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>		ט.

ניצול מירבי של מי נגר – תמ"א 34	4.1.3
יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח ממערב למגרש.	1
יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולים לתתהקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).	2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיט (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל מפלס הכניסה הקובעת	
													שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
	כמסומן בתשריט			2	5	15.30	70	29	25	437	5047	2053	-	486	2508	1153	1	מגורים ד'	

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, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא $\pm 0.00 = 817.00$ כמצוין בנספח מס' 1.

*יותר מעקה עד 16.50.

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.

6.2. גריסת פסולת בנייה ופיתוח

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 והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

6.3. מתקני תקשורת

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.

6.4. 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' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. 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.
- ד. שלביות הביצוע הינה כאמור בסעיף 7.1. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ה. הנסיגות בקומות העליונות כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התכנית**

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מספר זהות:	00796565	שם: זאב ברלין	מגיש התוכנית
מספר זהות:	0050941	שם: אילן אפרת	עורך התוכנית
מספר זהות:	00796565	שם: זאב ברלין	יזם בפועל
מספר זהות:	005005941	שם: זאב ברלין	בעל עניין בקרקע
חברה:	51-0586563	שם: משה מחלוף דהאן ומנדל פרנקל בע"מ	בעל עניין בקרקע

התקנה 107 במוס' 8076
רתי' החשמונאים 17, ירושלים