

13824 כ"ו

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0057430

תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד ברח' בר גיורא 11, מקור ברוך.

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוממת הועדה הטקומית</p>	<p>חוממת הועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>13.10.13</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>ענת זילבר</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p> <p>חוממת הועדה המחוזית</p>	<p>חוממת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

- התוכנית חלה על בניין מגורים ברח' בר גיורא 11 פינת רח' דון יוסף הנשיא בגוש :: 30069, חלקה :: 59, התוכנית תבי"ע התקפה על החלקה היא תוכנית המתאר לירושלים, 62, ויעודה: - מגורים 3.

- בבניין קיים היום 2 קומות המשמשות למגורים,
- תוכנית זו מציעה תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות לבניין,
סה"כ יכלול הבניין 4 קומות, ו- 8 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין אין תיק רישוי, הבניין ישן מאוד,
הבניה המתוארת כקיימת בנספח הבינוי מסתמכת על תשריט בית משותף מלשכת המקרקעין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

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

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות
מגיש התוכנית הינו מבעלי הנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1:	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד ברח' בר גיורא 11, מקור ברוך.
	מספר התכנית	מספר התכנית	101-0057430
1.2:	שטח התכנית		0.345 דונם
1.3:	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	08/10/2013
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 220085

קואורדינאטה Y 632930

1.5.2 תיאור מקום בהצטלבות הרחובות בר גיורא ורח' הנשיא.

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	בר גיורא	11	

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	59	

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
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022	4393	2390	22/03/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		תחולנה על תכנית זו.			
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	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 יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורית שוחט (קליגלר)				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אורית שוחט (קליגלר)			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בניוי חלקית	מחייב	1:100	1	03/07/2013	אורית שוחט (קליגלר)		04/07/2013	נספח בניוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	19/06/2013	אורית שוחט (קליגלר)		19/06/2013	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
	יעקב גינזבורג			ירושלים	בר גיורא	11	02-5382649	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	אלקנה אברהם עזרא אליאס			ירושלים	בר גיורא	11	02-0000000	02-0000000	
בעלים	עליזה אליאס			ירושלים	בר גיורא	11	02-0000000	02-0000000	
בעלים	יוסף בן אהרון			ירושלים	בר גיורא	11	02-0000000	02-0000000	
בעלים	יעקב גינזבורג			ירושלים	בר גיורא	11	02-5382649	02-0000000	
בעלים	יהודית דנציגר			ירושלים	בר גיורא	11	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
אדריכלית	עורך ראשי	אורית שוחט (קליגלר)	0010729		ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469	02-5003469	aklaim@kavn aki.net
מוודד	מוודד	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

תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- 0 קביעת בינוי לתוספת קומה שלישית ורביעית לשם תוספת 4 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 635 מ"ר (מהם: - 578 מ"ר שטחים עיקריים ו-57 מ"ר שטחי שירות)
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.345	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	317	+261
			+8
			+578

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
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
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	345	100
סה"כ	345	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	347.81	100
סה"כ	347.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>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</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד, וכמסומן בנספח מס' 1. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>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.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>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 ד. מס' הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ה. תוספות הבנייה המסומנות להריסה בנספח הבינוי ובתשריט יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, הוראה זו הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ו. הבניה תבוצע באבן כדוגמת הקיים, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<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>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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, 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' 5. תנאי למתן היתר בניה: תאום פתחים עם מחלקת השימור. ועדת השימור ממליצה לשמור על פרופורציות כפי שמקובל בשכונה. 6. תנאי למתן היתר בניה: תאום פרטי הבניה עם מחלקת השימור. 7. תנאי למתן היתר בניה: צרוף אדריכל שימור מלווה לפרויקט. 8. תנאי למתן היתר בניה: יש לתאם את מדלפות הגג והמרזבים עם מחלקת השימור. 9. תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנית פיתוח ופריסת גדרות לאישור מחלקת השימור. 10. תנאי למתן היתר בניה: יוצג פרט הפרדה בין הקיים למוצע לאישור מחלקת השימור. 11. תנאי למתן היתר בניה: הצגת חיזוקים פנימיים לבניין. 12. תנאי למתן היתר בניה: קבלת אישור על תיק התיעוד ממחלקת השימור.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(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).</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העץ המסומן בתשריט לשימור, אסורה עקירתו או פגיעה בו.</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. 2. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
(5)	(4)	(3)	(2)	4	13.4 (1)	8	48	185	635			57	578	345	1	מגורים ב'	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה רום גג הרעפים - 15.80 מ'.

(2) כמפורט בתשריט.

(3) כמפורט בתשריט.

(4) כמפורט בתשריט.

(5) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	יעקב גינזבורג	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	אלקנה אברהם עזרא אליאס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	עלזיה אליאס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	יוסף בן אהרון	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	יעקב גינזבורג	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	יהודית דנציגר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
עורך התכנית	שם:	אורית שוחט (קליגלר)	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

תאריך: אורית שוחט
 אורית שוחט
 מ"ר 00181729
 חתימה: *[Handwritten Signature]*
 2013/10/10