

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0061119

הרחבות ותוספת 2 יח"ד ברח' הטורים 27, מקור ברוך.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

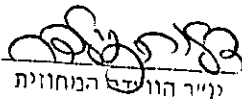
משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר



נ"ר הו"מ המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

- מדובר בבנין על חלקה 55 בגוש 30078 רח' הטורים 27, שכ' מקור ברוך, ירושלים, התב"ע התקפה הינה תב"ע 6215, וייעוד החלקה מגורים 2

בתב"ע 6215 מאושר לבנין :: 4 קומות ו-8 יח"ד.

-התוכנית מציעה הרחבת דיור ליחידת דיור קיימת, תוספת 2 יח"ד בקומה הרביעית ותוספת עליית גג.

-הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה,

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות ותוספת 2 יח"ד ברח' הטורים 27, מקור ברוך.
		מספר התכנית	101-0061119
1.2	שטח התכנית		0.388 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	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

220005 קואורדינאטה X

632990 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הבניין נמצא בשכונת מקור ברוך, ברח' הטורים פינת רח החשמונאים.

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	הטורים	27	

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	55	

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	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, על שינוייה הוראות תוכנית 5022, על שינוייה, תחולנה על תוכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166.ב. הוראות תוכנית 5166.ב. תחולנה על תוכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
6215	שינוי	תוכנית זו משנה את הוראות תכנית 6215.	5087	2986	20/06/2002

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוריה שוחט				כן
תדפיס תשריט מצב מרצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט			תשריט מצב מרצע	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	06/04/2014	אוריה שוחט		06/04/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/04/2014	אוריה שוחט		23/04/2014		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
	רות זיידמן			ירושלים	הטורים	27	02-5376163	02-0000000	
	יפה רוזמרין			ירושלים	הטורים	27	02-5377562	02-5002079	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רפאל ברפי			ירושלים	הטורים	27	02-0000000	02-0000000	
בעלים	נתן גבריאילוב			ירושלים	הטורים	27	02-5387543	02-0000000	
בעלים	רות זידמן			ירושלים	הטורים	27	02-0000000	02-0000000	
בעלים	רינה כהן			ירושלים	הטורים	27	02-0000000	02-0000000	
בעלים	אורי לוי			ירושלים	הטורים	27	02-0000000	02-0000000	
בעלים	יפה לוי			ירושלים	הטורים	27	02-0000000	02-0000000	
בעלים	מלכה חנה מימרון			ירושלים	הטורים	27	02-0000000	02-0000000	
בעלים	משה מימרון			ירושלים	הטורים	27	02-0000000	02-0000000	
בעלים	ניסים מימרון			ירושלים	הטורים	27	02-0000000	02-0000000	
בעלים	ידידה פונגר			ירושלים	הטורים	27	02-0000000	02-0000000	
בעלים	משה פנחסי			ירושלים	הטורים	27	02-0000000	02-0000000	
בעלים	כרמלה פתחי			ירושלים	הטורים	27	02-5380877	02-0000000	
בעלים	משה קנופף			ירושלים	הטורים	27	02-0000000	02-0000000	
בעלים	ציפורה קנופף			ירושלים	הטורים	27	02-0000000	02-0000000	
בעלים	יואל רוזמרין			ירושלים	הטורים (1)	27	02-0000000	02-0000000	

תכנית מס': 101-0061119 - שם התכנית: הרחבות ותוספת 2 יח"ד ברח' הטורים 27, מקור ברוך.

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יפה רוזמרין			ירושלים	הטורים	27	02-0000000	02-0000000	
בעלים	מסעודה שעירי			ירושלים	הטורים	27	02-0000000	02-0000000	

(1) כתובת: לבעלים יואל רוזמרין דרכון שמספרו 701229709.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוחט	0010729		ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469	02-5003469	aklain@kavnaki.net
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- תוספת 2 יח"ד חדשות ע"י תוספת קומת עליית גג לבניין.
- הרחבת יח"ד קיימת בקומה שלישית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - 0 קביעת בינוי להרחבת דיור בקומה שלישית, בהתאם לנספח הבינוי.
 - 0 קביעת בינוי לתוספת עליית גג לשם תוספת 2 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 890 מ"ר (מהם: - 831 מ"ר שטחים עיקריים ו-59 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 עצים לשימור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם						
0.388						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10		+2	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
02/293.0 - עפ"י היתרי בניה - 02/293.1 02/293.3 02/293.4	831		+167	664	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 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 ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	388	100
סה"כ	388	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	390.54	100
סה"כ	390.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
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	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 ומקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ג	הריסות ופינויים המבנים, הפרגולות המעקות והבלטות המרפסות בשטח נשוא התוכנית, המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר הבנייה.
ד	סטייה ניכרת א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין יקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), והתשס"ב-2002 ב. מסי יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. לא ינתן היתר בניה טרם יהרסו עבירות הבנייה השייכות למגישי הבקשה להיתר בהתאם למסומן בנספח הבינוי, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	יעיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ו	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

4.1	מגורים ג'
ז	<p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התוכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>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'</p>
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>א. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם, ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
ח	<p>1. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% 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 יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת	5	15.2 (2)	22	10	48	229	סה"כ שטחי בניה (1) 889.54	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	388	1	מגורים	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)															

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	1	מגורים	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב 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 זו כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה, מחסנים ומרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) השטחים כוללים שטחים עבור מרחבים מוגנים..

(2) * גובה רום גג הרעפים - 17.58.

(3) כמפורט בתשריט.

(4) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38
	<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.</p> <p>(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>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית עליית הגג ותוספת יח"ד יבוצעו בהינף אחד,	ללא תלות בהרחבות שאר יחידות הדיר.

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער למימוש התוכנית 5 שנים מיום אישורה.
--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: רות זיידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: יפה רוזמרין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: <i>יפה רוזמרין</i>
בעל עניין בקרקע	שם: רפאל ברפי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נתן גבריאילוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רות זיידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רינה כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אורי לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יפה לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מלכה חנה מימרן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: משה מימרן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ניסים מימרן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:

שם: ידידה פונגר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: משה פנחסי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: כרמלה פתחי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: משה קנופף	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: ציפורה קנופף	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: יואל רוזמרין	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: יפה רוזמרין	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: מסעודה שעירי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: אוריה שוחט	סוג: עורך ראשי	תאריך: ת.ר. - 00101729 3/11/14	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	